



Bebauungsplan Nr. 153
Kleingartenanlage "Lindenbreite" in Dessau-Alten
Topographische Stadtkarte Dessau (01/00)

© Stadtplanungsamt 04/2002



Begründung zum Bebauungsplan Nr. 153
Kleingartenanlage "Lindenbreite" in Dessau - Alten
in der Fassung vom 22.11.2005

Anlage B

Auftraggeber



Stadt Dessau

Dezernat VI - Stadtplanungsamt

Wörlitzer Platz 2

06844 Dessau

Telefon: 03 40 / 204 20 61

Telefax: 03 40 / 204 29 61

E-Mail: stadtplanung@dessau.de

Ansprechpartner: Herr Schmidt

Telefon: 03 40 / 204 1371

Auftragnehmer



ads – architekturbüro dietmar sauer

fachbereich STADT&RAUMplanung

baasdorfer straÙe 31

06366 köthen

tel: 03496 – 21 20 14

fax: 03496 – 21 20 15

<http://www.architektsauer.de/>

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Erfordernis der Planaufstellung.....	5
2 Lage, Räumlicher Geltungsbereich.....	8
2.1 Abgrenzung / Räumlicher Geltungsbereich.....	8
2.2 Vom Plan erfasste Flurstücke/Eigentumsverhältnisse.....	8
2.3 Lage im Stadtgebiet.....	9
2.4 Beschreibung.....	9
2.4.1 Topographie.....	9
2.4.2 Geologie / Hydrologie.....	10
2.4.3 Nutzung.....	10
2.4.4 Bebauung.....	11
2.4.5 Vegetation.....	12
2.4.6 Haupterschließung.....	12
2.4.7 Versorgung (Energie und Wasser/Abwasser).....	12
3 Übergeordnete und angrenzende Planungen.....	14
3.1 Übergeordnete Planungen.....	14
3.2 Flächennutzungsplan.....	16
3.3 Landschaftsplan.....	17
3.4 Kleingartenkonzeption.....	17
3.5 Angrenzende Planungen.....	20
3.5.1 Neubau der Straßenbahnlinie Dessau - West.....	20
3.5.2 Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 17 Wohnsiedlung „Neuenhofenweg“ Dessau Alten.....	21
3.5.3 Planfeststellungsverfahren „Umgestaltung des Vorflut – Entwässerungskomplexes – Dessau Alten – Bereich Schleusenbreitengraben“.....	21
4 Planinhalte und Festsetzungen.....	22
4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen.....	22
4.1.1 Grundzüge der Planung.....	22
4.1.2 Festsetzungsumfang.....	27
4.2 Eingriffsregelung und Umweltverträglichkeitsprüfung.....	35
4.3 Verfahren und wesentliche Schritte der Abwägung.....	40
5 Hinweise.....	61
5.1 Bodenschutz.....	61
5.1.1 Altlasten.....	61
5.1.2 Kampfmittel.....	62
5.2 Denkmalschutz / Bodenfunde.....	62
6 Maßnahmen zur Verwirklichung.....	63
6.1 Wasserversorgung.....	63
6.2 Löschwasserversorgung.....	63
6.3 Abwasserentsorgung.....	63
6.4 Beseitigung der festen Abfallstoffe.....	64
6.5 Elektroenergieversorgung.....	64
6.6 Gasversorgung.....	65
6.7 Telekommunikation.....	65
7 Kosten.....	65
8 Bodenordnung.....	65
9 Flächenbilanz.....	66
10 Anlage "Gartenordnung Lindenbreite e.V.".....	67

Tabellenverzeichnis	Seite
Tabelle 1 Auszug aus der Kleingartenkonzeption der Stadt Dessau.....	19
Tabelle 2 Synopse der textlichen Festsetzungen.....	29
Tabelle 3 Flächenbilanz.....	66
 Anlagenverzeichnis	
Anlage 1 Gartenordnung	68

1 Erfordernis der Planaufstellung

Der Stadtrat der Stadt Dessau hat am 01.07.1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 153 Kleingartenanlage „Lindenbreite“ Dessau Alten zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung nach § 1 Abs. 3 BauGB beschlossen.

Dabei handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan nach §§ 2, 9 ff, i.V. mit § 30 Abs. 1 BauGB.

Mit einem Beschluss über die Kleingartenanlagen in ihrer Größe von 1994 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dessau in ihrer Sitzung am 25.05.1994 (Beschl.Nr. 101/94) sich für den Erhalt der Dessauer Kleingärten ausgesprochen.

Im Stadtgebiet der Stadt Dessau gibt es derzeit 83 Kleingartenvereine, die im Stadtverband der Gartenfreunde Dessau e.V. zusammengeschlossen sind.

Die Erkenntnisse über die Bedeutung von Kleingärten, ihre sozialen, städtebaulichen und ökologischen Funktionen, verlangen, dass der vorhandene Bestand an Kleingartenanlagen planungsrechtlich gesichert wird. Unter dem Aspekt, dass auch den Freizeitbedürfnissen derjenigen Teile der Bevölkerung entsprochen werden soll, die nicht über einen eigenen Hausgarten verfügen, soll es ein erklärtes Ziel der Stadtentwicklungsplanung sein, die Kleingartenanlagen im Stadtgebiet zu schützen, zu erhalten und fortzuentwickeln.

Eine hohe Schutzbedürftigkeit kommt dabei den Kleingartenanlagen zu, die im Einklang mit allen anderen städtebaulichen Erfordernissen einen wichtigen stadtökologischen Beitrag für angrenzende großflächig versiegelte Bereiche leisten. Die Kleingartenanlage „Lindenbreite“ ist im räumlichen Verbund mit den Anlagen „Dr. Schreiber“, „Kirchbreite“, „Oberbreite“ und Schwarzebergbreite“ ein unverzichtbarer Bestandteil der Kleingärten im Ortsteil Dessau-Alten. Diese wichtigen sozialen, städtebaulichen und stadtökologischen Aspekte werden insbesondere in der Kleingartenkonzeption¹ dargelegt. Die Lage der o.a. im Verbund vorhandenen Kleingärten reflektieren so auch die Entscheidung des Bundesverfassungsgerichtes in seinem Urteil aus dem Jahre 1992, die Lage von Kleingärten innerhalb des Stadtgebietes oder in seiner unmittelbaren Nähe mit verkehrsmäßig guter Erschließung betreffend.

Das wichtigste Planungsbedürfnis ist bei den Kleingartenanlagen gegeben, wo Kleingartenpachtverträge über Grundstücke bestehen, die nicht der Kommune gehören. Denn erst die Sicherung solcher Kleingartenanlagen durch die verbindliche Bauleitplanung entsprechend § 1 Abs. 3 BKleingG kann einen dauerhaften Status der Kleingärten als stadtbildprägende und stadtökologisch wichtige Grünflächen mit kleingärtnerischer Nutzung garantieren.

¹ Stadt Dessau, Januar 1999

Die hier benannten Sachverhalte sind Ausdruck einer bewussten Städtebaupolitik als elementare Aufgabe der Stadt Dessau. Hier dient die verbindliche Bauleitplanung dazu, den bereits entstandenen städtebaulichen Zustand rechtlich festzuschreiben. (§ 1 BauGB)

Die derzeit 76 Gärten zählende und ca. 4 ha große Kleingartenanlage "Lindenbreite" im Stadtteil Dessau-Alten liegt gänzlich auf privatem Grund und Boden. Die räumliche Eingliederung der Kleingartenanlage ins Gesamtgefüge der Stadt und des Stadtteils zeigt, dass die Anlage „Lindenbreite“ innenstadtnah an einem gut erschlossenen System aus Straße und ÖPNV liegt. Dies lässt die Kleingartenanlage auch für rentablere Nutzungen attraktiv erscheinen.

Hinsichtlich dieser Standortproblematik, der zuvor beschriebenen Funktionen der Kleingartenanlagen und der damit verbundenen Nutzungskonkurrenzen ergeben sich Widersprüche, deren Lösung eine Abwägung in der Zielhierarchie der vorliegenden Bauleitplanung erfordert.

Mit der Bauleitplanung zum B – Plan Nr. 153 „Kleingartenanlage Lindenbreite“ sind folgende Ziele verbunden:

1. Der Erhalt der Kleingartenanlage ist Bestandteil einer wichtigen Planungsleitlinie der Stadt Dessau, den Schutz und die Entwicklung des Kleingartenwesens betreffend. In erster Linie erfüllt die Stadt Dessau dadurch die Pflicht, Kleingärten als Ersatz für fehlende Hausgärten zu sichern und dauerhaft bereit zu stellen. Diese Aufgabe ist zudem von großer gesellschaftlicher und sozialer Bedeutung. So stellen die Gärten der Kleingartenanlage ein wichtiges Stück Lebensqualität dar, wo Möglichkeiten des Arbeitens, des Erholens, des Erntens von Obst und Gemüse und des gemeinschaftlichen Zusammenseins bestehen.
2. Die Kleingartenanlage Lindenbreite zählt zu den Stadtgliederungselementen, die durch ihre Grünflächen wichtige Bestandteile innerhalb dichter Bebauungen darstellen und im Zusammenhang mit anderen Grünflächen positiv auf das Stadtklima und die lufthygienische Situation wirken. Nicht zuletzt bietet sie dadurch den Kleingärtnern und der Allgemeinheit zahlreiche Möglichkeiten der Entspannung und entfaltet dadurch auch ihre Wohlfahrtswirkung. Daher soll es eine Aufgabe der Bebauungsplanung sein, die Kleingartenanlage langfristig zu sichern und zu entwickeln.
3. Die Kleingartenanlage „Lindenbreite“ steht im Zusammenhang mit anderen großen Kleingartenanlagen und ist unter stadtoökologischen Gesichtspunkten dadurch besonders wirksam. Solche räumlichen Funktionseinheiten sind besonders schutzbedürftig. Die hohe Schutzbedürftigkeit der Kleingartenanlage bezieht sich auf ihre im Verbund besonders wirksam werdende Funktion als strukturierendes, stadtbildprägendes und klimatisch / lufthygienisch wirksames Freiraumelement.
4. Ein uneingeschränkter Schutz der Kleingartenanlage ist jedoch nicht das einzige Ziel der Bebauungsplanung, sondern die Entwicklung der Anlage ist von gleich großer Bedeutung. Von dieser Zielstellung ausgehend sieht §6 HS 1 BKleingG vor, dass Kleingartenpachtverträge über Dauerkleingärten nur auf unbestimmte Zeit geschlossen

werden können. Für die unbestimmte Geltungsdauer des Bebauungsplanes wird damit gleichzeitig auch kleingartenrechtlich der Bestand von Verträgen sichergestellt und eine Entwicklungsgrundlage geschaffen. Diese Bestimmung trägt auch den städtebaulichen Funktionen der Kleingartenanlage und den Belangen der Kleingärtner Rechnung. Die Kleingartenanlage Lindenbreite mit ihrem Wegenetz und den gemeinschaftlichen Einrichtungen bedarf unter dem Gesichtspunkt der Stadtgestaltung und ihrer Einbeziehung in die städtische Grünplanung einer dauernden Pflege. Nur dann kann sie ihre Funktionen erfüllen. Hierbei kommt es entscheidend auf die Leistungsbereitschaft der Kleingärtner an. Die ist bei Kleingartenanlagen, gesichert durch die Bauleitplanung, naturgemäß höher als bei befristeten Verträgen.

5. So soll die planungsrechtliche Sicherung der Kleingartenanlage auch einen größeren Einfluss auf die Stadtgliederung, das Siedlungsbild und das Mikroklima ausüben und dadurch die stadtökologischen Funktionen stärken. Ein weiteres Ziel besteht deshalb in der Verbesserung der Qualität der Kleingartenanlage durch die Förderung bestimmter gemeinschaftlicher Strukturen (Spielplatz, Wege).
6. Zusammenfassend kann deshalb festgehalten werden, dass mittels der Bebauungsplanung für die Kleingartenanlage Lindenbreite eine wichtige städtebauliche, soziale und ökologische Aufgabe der Stadt Dessau erfüllt wird. So sind die Gärten der Anlage wichtige Wohnfolgeeinrichtungen im gartenlosen Wohnungsbau. Sie bieten dadurch einen langfristig nutzbaren Ersatz für fehlende Hausgärten, sind Rückzugsraum von der Hektik und dem Trubel des Alltags und bieten dem einzelnen Gärtner und seinen Gästen ein hohes Maß an gesellschaftlicher Integration.

Mit ihrem hohen im Verbund mit den angrenzenden Kleingartenanlagen zu wertenden flächenmäßigen Anteil an den städtischen Erholungsflächen ist die Kleingartenanlage ein wichtiger Bestandteil der Grün – und Freiflächen der Stadt Dessau. Innerhalb dieser Flächen verfügt die Anlage über ein ökologisches Potential, dass beispielsweise beitragen kann, durchgängige Freiraumverbindungen zu schaffen, den Luftaustausch mit angrenzenden bebauten Wohn – und Gewerbeflächen zu sichern, das Mikroklima zu verbessern, die Tier- und Pflanzenwelt zu schützen, typische Landschaftselemente zu erhalten, den natürlichen Wasserhaushalt zu bewahren und die Bodenversiegelung innerhalb des Stadtgebietes einzuschränken.

Infolge dessen ist es vorgesehen, die Flächen der Kleingartenanlage Lindenbreite im Bebauungsplan Nr. 153 mehrheitlich als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Dauerkleingärten" nach § 9 (1) Nr. 15 BauGB festzusetzen.

2 Lage, Räumlicher Geltungsbereich

2.1 Abgrenzung / Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet wird begrenzt:

- **im Norden** durch die Südseite des Straßenflurstückes der Lindenstraße (Gemarkung Alten, Flur 2, Flurstück 1000)
- **im Osten** durch die Westseite des Grabenflurstücks 674 der Gemarkung Alten, Flur 2
- **im Süden** durch den Teilbereich aus dem Flurstück 680 und ein Teil des Schleusenbreitengrabens Flurstück 696 (Gemarkung Alten, Flur 2)
- **im Westen** durch die Ostseite des Straßenflurstückes 681/1 der Röntgenstraße und die Ostseiten der Flurstücke 688/3 (Kleingartenanlage Kirchbreite), 690 / 3, 690 / 2, 691 / 3 und 692 (Gemarkung Alten, Flur 2)

2.2 Vom Plan erfasste Flurstücke/Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich in der **Gemarkung Alten** und beinhaltet folgende Flurstücke:

Flur	Flurstück	Größe (nach ALB)	Eigentum
2	671	12.052 m ²	privat
2	672	5.106 m ²	privat
2	673	5.106 m ²	privat
2	675	2.553 m ²	privat
2	676	5.106 m ²	privat
2	677	5.106 m ²	privat
2	678	2.553 m ²	privat
2	679	2.553 m ²	privat
2	Teil aus 680	2.022 m ² von ges. 2.553 m ²	privat
2	681/2	1.203 m ²	Stadt Dessau

Tabelle 1 Von der Planung betroffene Flurstücke

Die Gesamtfläche beträgt gemäß Liegenschaftsbuch **43 360 m²**.

2.3 Lage im Stadtgebiet

Das überwiegend ebene Plangebiet befindet sich im Übergangsbereich der Stadtteile Alten und West in unmittelbarer Nähe zum Neubaugebiet "Große Schafriff".

Signifikant in diesem Raum ist die Ballung mehrerer Kleingartenanlagen. Exemplarisch sind hier die Kleingärten der Anlagen „Oberbreite“, „Schwarzebergbreite“ und „Kirchbreite“ zu nennen.

Höhenmäßig ist der gesamte Planungsbereich bei ca. 59 m ü. HN einzuordnen.

Die zur Beplanung anstehenden Flächen werden durch folgende Strukturelemente begrenzt:

- **im Norden** durch die Verkehrsfläche der Lindenstraße und die Wohnbaufläche des Stadtteiles Alten entlang der Lindenstraße,
- **im Osten** durch einen brachgefallenen Entwässerungsgraben und die Flächen der Kleingartenanlagen "Oberbreite" und "Schwarzebergbreite"
- **im Süden** durch die gegenwärtig wilde Vegetationsfläche aus dem Flurstück 680 und das Wohngebiet der alten Holzhaussiedlung in Dessau – Alten
- **im Westen** durch die unbefestigten Flächen der Röntgenstraße, durch Teilflächen des in Aufstellung befindlichen VE - Planes Nr. 17 "Neuenhofenweg", durch Flächen der Kleingartenanlage "Kirchbreite" und durch 4 Wohnbaugrundstücke entlang der Röntgenstraße und Lindenstraße

Prägend für den Planungsraum ist die Durchmischung von homogenen Wohnstrukturen im Ein- und Zweifamilienhausbau sowie Geschosswohnungsbau mit angrenzenden Kleingarten- und Grünbereichen mit sekundär eingelagerten Wohnnutzungen.

Hierzu kommt, dass das Plangebiet seit 2002 im Norden durch die Straßenbahnlinie Dessau – West tangiert wird. Das hierzu erforderliche Planfeststellungsverfahren zum Neubau dieser Straßenbahnlinie und dem erforderlichen Um- / Ausbau der Lindenstraße sind abgeschlossen (Beschluss vom 16.09.1999 Az.:34.6-30243/2).

2.4 Beschreibung

2.4.1 Topographie

Das Plangebiet stellt sich bezüglich seiner Größe als recht ebenes Gelände dar.

Höhe – Nordwestecke: ca. 58,9m ü. HN

Höhe – Nordostecke: ca. 58,6m ü. HN

Höhe – Südwestecke: ca. 58,9m ü. HN

Höhe – Südostecke: ca. 58,9m ü. HN

2.4.2 Geologie / Hydrologie

Aussagen zur Geologie bzw. zur Hydrologie sind für den Geltungsbereich eines Bebauungsplanes Gegenstand entsprechender Untersuchungen von Fachingenieuren. Zum jetzigen Zeitpunkt liegen für das Plangebiet keine bekannten Ergebnisse solcher Untersuchungen vor. Da die Festsetzungen im Bebauungsplan hauptsächlich der Bestandssicherung dienen, sind entsprechende Gutachten im Zuge möglicher Bauanträge (z.B. für das Vereinsheim), auf Verlangen der Baugenehmigungsbehörde, zu erbringen.

2.4.3 Nutzung

Im Plangebiet finden sich als wesentliche Nutzungen die eingezäunte Kleingartenanlage „Lindenbreite e.V.“ und die öffentliche Verkehrsfläche „Röntgenstraße“.

Die Kleingartenanlage mit ihren 76 Parzellen ist sehr symmetrisch strukturiert. Im südwestlichen Bereich befindet sich ein kleiner vereinseigener Spielplatz mit derzeit 2 Spielgeräten.

Innerhalb der Anlage „Lindenbreite“ gibt es kein Vereinsheim. Für die Nutzer der Kleingartenanlage sind unbefestigte Stellflächen für 109 KFZ vorhanden.

Derzeit liegt die „Röntgenstraße“ laut der vorhandenen Plangrundlage halbseitig auf privatem Grund und Boden. Ihr derzeitiger Verkehrsraum wird durch die Einfriedung der Kleingartenanlagen "Lindenbreite" und "Kirchbreite" bestimmt.

Die heutige kleingärtnerische Nutzung ist auf den Beschluss zur Vereinbarung über die gärtnerische Nutzung zwischen der LPG Pflanzenproduktion Hinsdorf, des Rates der Kreise Köthen, dem Rat der Stadt Dessau und des damaligen Kreisverbandes des VKSK am 14.11.1980 zurückzuführen. Diese Vereinbarung, wenn auch nach Rechtsgrundsätzen der ehemaligen DDR abgeschlossen, entfaltet Rechtswirksamkeit. In der ehemaligen DDR hatten die landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften gemäß § 18 LPG-Gesetz ein sogenanntes umfassendes Nutzungsrecht an den von ihren Mitgliedern eingebrachten Grundstücken. Dies schloss die Möglichkeit ein, nicht genutzte, schwer nutzbare oder nicht benötigte Flächen anderen „gesellschaftlichen Bedarfsträgern“ zur Verfügung zu stellen. Dies ereignete sich im Falle der Kleingartenanlage „Lindenbreite“. Der Gesetzgeber hat sich mit dem Erlass des Schuldrechtsanpassungsgesetzes entschieden, diese Besitzverhältnisse zu schützen. In § 8 Abs. 1 dieses Gesetzes wird geregelt, dass Eigentümer von Grundstücken in derartige Verträge eintreten, die durch eine LPG mit dem jeweiligen Nutzer geschlossen wurden. § 20 b BKleinG regelt, dass die vorgenannte Bestimmung auch für sogenannte Zwischenpachtverträge gilt.

2.4.4 Bebauung

Die Bebauung innerhalb der Parzellen mit Gartenlauben und die Größe der Parzellen bewegen sich im Rahmen des Bundeskleingartengesetzes. Die gewählte Ausführung der Lauben ist überwiegend einheitlich massiv und die Standorte sind zweckmäßig gewählt sowie innerhalb der Parzellen in Lage und Stellung identisch. Derzeit ist lediglich eine Parzelle noch ohne Gartenlaube und eine weitere Parzelle hat eine Laube in Holzfertigteilbauweise mit sehr kleiner Grundfläche.

Der Umstand der Bebauung der Kleingartenanlage lässt nicht den Schluss zu, dass sie zu einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 BauGB zählt. Ein „im Zusammenhang bebauter Ortsteil“ ist nach höchstrichterlicher Rechtsprechung anzunehmen, wenn ein Gebiet einen Komplex von Bauten aufweist, die zueinander in einem engen räumlichen Zusammenhang stehen, und der den Eindruck der Geschlossenheit vermittelt, ein gewisses Gewicht besitzt und damit Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist. Auch eine größere Anzahl von Gartenlauben auf einem Kleingartengelände erfüllt diese Voraussetzungen nicht. Gartenlauben sind dazu bestimmt, der kleingärtnerischen Nutzung zu dienen. Sie sind deshalb für sich genommen keine Bauten, die einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil bilden können. Die Tatsache, dass die Lauben häufig massiv gemauert sind, führt ebenso wenig zum Entstehen eines Ortsteiles, wie der Umstand, dass die Lauben von Kleingärtnern teilweise zum Übernachten genutzt werden (BVerwG, NJW 1984, 1576 DÖV 1984, 855 = BRS 42, 94). An der Zuordnung der Kleingartenanlage „Lindenbreite“ zum Außenbereich nach §35 BauGB ändert der Umstand der umliegenden Bebauung nichts. Vermitteln zwischen oder jenseits von bebauten Grundstücken freie, noch landwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzte Flächen den Eindruck des Außenbereichs, so spricht dies dafür, dass der Bebauungszusammenhang dort endet oder unterbrochen ist (BVerwG, Beschluss vom 12.03. 1999 – 4 B 112.98)

Auch die Tatsache, dass für die Flächen der Kleingartenanlage Lindenbreite im Jahr 1930 ein sogenannter Bebauungsplan existierte, veranlasst die Stadt als Trägerin der Bauleitplanung zu keiner von der Zuordnung der Kleingärten zum Außenbereich nach §35 BauGB abweichenden Betrachtungsweise. Dafür spricht, dass nach der zum Zeitpunkt des Beitritts der DDR zur Bundesrepublik Deutschland geltenden Fassung des BauGB (§ 246 a BauGB eingefügt durch Einigungsvertrag: vgl. Gesetz vom 23.09. 1990, BGBl. II S. 885, 1122) diese städtebaulichen Pläne nur dann fortgelten, sofern dafür ein Beschluss der Gemeindevertretung bis zum 30. Juni 1991 gefasst wurde. Dies ist nicht der Fall.

2.4.5 Vegetation

Innerhalb der Kleingartenanlage verläuft zwischen „Röntgenstraße“ und dem HAUPTERSCHLIEßUNGSWEG eine ca. 10 bis 12m breite Strauchfläche mit hohem Rasenanteil. Diese Fläche wird durch die 3 Anbindungen der Anlage an die Röntgenstraße geschnitten.

Die Parzellen sind durch ca. 1 m hohe Zäune eingefriedet, die zum Zwecke des Sichtschutzes entlang der Erschließungswege oft mit bis zu 2 m hohen Hecken hinterpflanzt sind.

Im Bereich der Einfriedung zur Kleingartenanlage „Lindenbreite“ sind teilweise straßenbegleitende Rasenflächen vorhanden.

2.4.6 HAUPTERSCHLIEßUNG

Im Westen erreicht man die Kleingärten über die Röntgenstraße und eine dort mittig gelegene Haupteinfahrt (Haupteingangstor). Innerhalb der Gartenanlage besteht eine HAUPTERSCHLIEßUNG (parallel zur „Röntgenstraße“) mit Fahrspuren aus Betonrasengittersteinen und insgesamt 8 Geh-Radwegen zu den Parzellen, welche in West-Ost-Richtung von der HAUPTERSCHLIEßUNG hin zur östlichen Zaungrenze verlaufen. Der Bereich des Haupteingangs ist mit Beton-Kolonnen-Platten (Baustraßenelementen) befestigt. Des Weiteren verfügt die Anlage über zwei kleine Tore, welche es den Fußgängern ermöglicht, die Anlage im südwestlichen bzw. nordwestlichen Bereich von der Röntgenstraße aus zu betreten.

Die Kleingartenanlage wird durch einen ca. 1,5m hohen Maschendrahtzaun in alle Richtungen begrenzt. Alle Eingänge können verschlossen werden.

Bei der im Bereich der westlichen Geltungsgrenze liegenden öffentlichen Verkehrsfläche „Röntgenstraße“ handelt es sich um eine unbefestigte Anliegerstraße mit ungebundener wasserdurchlässiger Deckschicht. Die „Röntgenstraße“ (zwischen „Neuenhofenweg“ und „Lindenstraße“) dient neben der Verbindungsfunktion für Radfahrer und Fußgänger insbesondere der Erschließung der anliegenden Wohngebäude (Nr. 2 bis 8) und der anliegenden Gärten. Die Straße ist für den LKW-Verkehr gesperrt, sie hat keine räumliche Trennung zwischen den verschiedenen zulässigen Verkehrsarten. Die Anbindung an die „Lindenstraße“ ist nicht ausgebaut. Die südliche Anbindung an den „Neuenhofenweg“ ist mit Betonverbundpflaster befestigt. Eine Beleuchtung der Straße ist vorhanden.

2.4.7 Versorgung (Energie und Wasser/Abwasser)

Nahe des Haupteingangsbereiches der Kleingartenanlage befindet sich ein Elektrohaus (Verteiler und Sicherungskästen). Eine Versorgung der Parzellen mit Wasser und Arbeitsstrom über das vereinseigene Leitungsnetz kann abgesichert werden.

Die entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze liegende wilde Vegetationsfläche wurde bei der Einfriedung der Kleingartenanlage außen belassen, um den ehemaligen Entwässerungsgraben innerhalb des angrenzenden kommunalen Flurstücks bei Bedarf wieder öffnen zu können. Sind hier zukünftig entsprechende Maßnahmen erforderlich, geht man bei der Stadt Dessau davon aus, dass diese Maßnahmen ausschließlich innerhalb des kommunalen Grabenflurstückes stattfinden. Entsprechend den Bestimmungen des § 94 Wassergesetz LSA sind bei Gewässern 2. Ordnung Gewässerschonstreifen von 5 m einzuhalten. Im Gewässerschonstreifen ist es verboten, Grünland in Ackerland umzubrechen, wassergefährdende Stoffe, einschließlich organischer Dungstoffe, zu lagern oder abzulagern, Anpflanzungen mit nicht einheimischen oder nicht standortgerechten Gehölzen vorzunehmen; dies gilt auch bei Verjüngungen, nicht standortgebundene bauliche Anlagen, Straßen, Wege und Plätze zu errichten. Bäume und Sträucher außerhalb von Wald dürfen nur beseitigt werden, wenn dies für den Ausbau oder die Unterhaltung der Gewässer, den Hochwasserschutz, die Verjüngung des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr zwingend erforderlich ist.

Die Wasserbehörde kann im Einzelfall Ausnahmen vom Verbot zulassen, soweit ein überwiegendes öffentliches oder privates Interesse dies erfordert und nachhaltige negative Auswirkungen auf den Naturhaushalt nicht zu erwarten sind.

Der Leitungsbestand wurde entsprechend den Kartenaussagen der DVV (Gasversorgung Dessau GmbH, Dessauer Wasser- und Abwasser GmbH) nachrichtlich in den Planteil übernommen und als unterirdische Versorgungsleitungen dargestellt.

Danach befinden sich im öffentlichen Bereich der Röntgenstraße Trinkwasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsanlagen der DVV. Bestandsunterlagen liegen allerdings noch nicht vor.

Die Trinkwasserleitung im Bereich der Röntgenstraße (Flurstück 681/2) verläuft bis zum Wohngrundstück Röntgenstraße Nr. 8. Die Trinkwasserversorgung im Flurstück 674 (Graben) reicht bis zur dritten Reihe der Gartenlauben, beginnend ab der Lindenstraße.

Bezüglich der Löschwasserversorgung kann der eigentliche Löschwasserbedarf zwar nicht konkret benannt werden, die DVV geht aber davon aus, dass der Grundschutz über die Versorgungsleitungen im öffentlichen Bereich abgesichert werden kann. Für den Objektschutz sind u.U. andere Möglichkeiten zu nutzen.

Der Aufbau des Schmutzwassernetzes im Kerngebiet Dessau – Alten ist weitestgehend abgeschlossen. Die komplette Umsetzung des für Alten vorgesehenen Trennsystems wird mit dem Neubau von Regewasserkanälen erfolgen, die spätestens mit dem Ausbau der Straßen notwendig werden.

Im ausgewiesenen Planungsgebiet befinden sich Erdgasversorgungsleitungen der DVV. Die Niederdruckleitung DN 150 ST in der Röntgenstraße liegt auf der Ostseite hinter den Zäunen / Hecken im Gelände der Gartensparte. Angaben zur Tiefe der Gasleitung werden im Bereich der Wohnhäuser Röntgenstrasse 2, 4, 6, 8 benannt und liegen bei Werten von 0,8 m

bis 1,2 m. Diese Leitung ist eine wichtige Verbindungsleitung zwischen Dessau – Alten und der Holz - / Steinhaussiedlung. Sie muss dinglich gesichert werden.

Die 15 kV- und 0.4 kV-Leitungen verlaufen parallel und liegen im Bereich des Gemeinschaftshauptweges als auch im Bereich der vorhandenen Gehölze am westlichen Grenzverlauf der Gartenanlage.

Ab dem Haupteingangsbereich der Kleingartenanlage liegen die o. g. Versorgungsleitungen im öffentlichen Straßenraum.

3 Übergeordnete und angrenzende Planungen

3.1 Übergeordnete Planungen

Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch, neugefasst durch Bek. v. 23. 9.2004 I 2414; zuletzt geändert durch Art. 21 G v. 21. 6. 2005 I 1818 sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Anpassungspflicht bezieht sich auf den aufzustellenden Plan.

Heranzuziehen ist danach das Gesetz über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt vom 23. August 1999 (GVBl. LSA S. 244), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. August 2005.

Folgende Leitvorstellungen der Raumordnung sind für die Aufstellung des Bebauungsplanes maßgebend:

1. die freie Entfaltung der Persönlichkeit in der Gemeinschaft und in der Verantwortung gegenüber künftigen Generationen zu gewährleisten,
2. die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln,
3. die prägende Vielfalt der Teilräume zu stärken,

Des Weiteren sind die folgenden Grundsätze der Raumordnung für den Bebauungsplan von Bedeutung:

1. Im Gesamtraum des Landes Sachsen-Anhalt ist eine ausgewogene Siedlungs- und Freiraumstruktur zu entwickeln. Die Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts im besiedelten und unbesiedelten Bereich ist zu sichern. In den jeweiligen Teilräumen sind ausgeglichene wirtschaftliche, infrastrukturelle, soziale, ökologische und kulturelle Verhältnisse anzustreben.
2. Die dezentrale Siedlungsstruktur in Sachsen-Anhalt mit ihrer Vielzahl leistungsfähiger Zentren und Stadtregionen ist zu erhalten. Die Siedlungstätigkeit ist räumlich zu konzentrieren und auf ein System leistungsfähiger Zentraler Orte auszurichten.
3. Eine weitere Zersiedlung der Landschaft ist zu vermeiden.
4. Die großräumige und übergreifende Freiraumstruktur ist zu erhalten und zu entwickeln. Die Freiräume sind in ihrer Bedeutung für funktionsfähige Böden, für den

Wasserhaushalt, die Tier- und Pflanzenwelt sowie das Klima zu sichern oder in ihrer Funktion wiederherzustellen. Wirtschaftliche und soziale Nutzungen des Freiraums sind unter Beachtung seiner ökologischen Funktionen zu gewährleisten.

5. Vorhaben, die die natürlichen Funktionen der Freiräume erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen oder zerstören, sollen vermieden werden. Im Interesse der nachhaltigen Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen sollen Freiräume nur in Anspruch genommen werden, wenn das öffentliche Interesse begründet ist und eine unvermeidliche Inanspruchnahme möglichst flächensparend und umweltschonend erfolgt.
6. Die Infrastruktur ist mit der Siedlungs- und Freiraumstruktur in Übereinstimmung zu bringen. Eine Grundversorgung der Bevölkerung mit technischen Infrastrukturleistungen der Ver- und Entsorgung ist flächendeckend sicherzustellen. Die soziale Infrastruktur ist vorrangig in Zentralen Orten zu bündeln.
7. Die Weiterentwicklung der sozialen Infrastruktur soll darauf ausgerichtet werden, dass der Bevölkerung in allen Landesteilen in zumutbarer Entfernung die erforderlichen Einrichtungen bereitgestellt werden, um damit die allgemeinen Lebensbedingungen zu verbessern. Dazu soll das Netz der sozialen Einrichtungen - schwerpunktmäßig in den Zentralen Orten - bedarfsgerecht verbessert und vervollständigt werden. Die Belange von Wissenschaft, Bildung, Kinder- und Jugendarbeit sowie der Behinderten sind dabei zu beachten.
8. Natur und Landschaft einschließlich Gewässer und Wald sind zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln. Dabei ist den Erfordernissen des Biotopverbundes Rechnung zu tragen.
9. Der Boden soll in seiner natürlichen Vielfalt, in Aufbau und Struktur, in seiner stofflichen Zusammensetzung und in seinem Wasserhaushalt geschützt, erhalten und nach Möglichkeit verbessert werden. Bei der Nutzung des Bodens sind seine ökologischen Funktionen, seine Fruchtbarkeit, die Grenzen seiner Belastbarkeit und seine Unvermehrbarkeit maßgeblich zu berücksichtigen. Die weitere Versiegelung von Böden soll vermieden werden.
10. Die Siedlungsentwicklung ist durch Zuordnung und Mischung der unterschiedlichen Raumnutzungen so zu gestalten, dass die Verkehrsbelastung verringert und zusätzlicher Verkehr vermieden wird.
11. Für Erholung in Natur und Landschaft sowie für Freizeit und Sport sind geeignete Gebiete und Standorte zu sichern.

Darüber trägt der Bebauungsplan den folgenden Ziele der Raumordnung Rechnung:

Die Stadt Dessau befindet sich innerhalb der Planungsregion Anhalt - Bitterfeld - Wittenberg mit dem Landkreis Anhalt-Zerbst, dem Landkreis Bernburg, dem Landkreis Bitterfeld, dem Landkreis Köthen, dem Landkreis Wittenberg. Für die Planungsregionen sind unter Beachtung ihrer Eigenart und ihrer unterschiedlichen Entwicklungsvoraussetzungen

Regionale Entwicklungspläne aufgestellt worden. Der regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion ist von der Regionalversammlung am 07.10.2005 (Beschl.-Nr. 13/2005) beschlossen worden.

Innerhalb dieser Planungsregion existiert ein Netz aus zentralen Orten, in dem die Stadt Dessau ein Oberzentrum darstellt.

Oberzentren sind als Standorte hochwertiger spezialisierter Einrichtungen im wirtschaftlichen, kulturellen, sozialen, wissenschaftlichen und politischen Bereich mit überregionaler und zum Teil landesweiter Bedeutung zu sichern und zu entwickeln. Mit ihren Agglomerationsvorteilen sollen sie sich auf die Entwicklung der gesamten Teilräume nachhaltig auswirken. Sie sollen darüber hinaus als Verknüpfungspunkte zwischen großräumigen und regionalen Verkehrssystemen wirken. Öffentliche Mittel sollen in den Zentralen Orten schwerpunktmäßig eingesetzt werden, insbesondere zur Verbesserung der Wohnfunktion durch Gestaltung des Wohnumfeldes, geeigneter Flächen und Einrichtungen für Freizeit und Naherholung. Dieser Pflicht kommt der Bebauungsplan durch die Ausweisung einer Fläche für Freizeit und Naherholung nach.

Aus den Stellungnahmen der oberen Landesplanungsbehörde und der Regionalen Planungsgemeinschaft zum Bebauungsplan ist zu entnehmen, dass der Bebauungsplan den Zielen der Raumordnung angepasst ist.

3.2 Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Diese Bestimmung bringt die Vorstellung des Gesetzgebers von der grundsätzlichen planerischen Priorität des Flächennutzungsplans gegenüber dem Bebauungsplan zum Ausdruck. Entsprechend diesen gesetzgeberischen Vorstellungen von der stufenweise Konkretisierung der zulässigen Raumnutzung sind nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes Bebauungspläne so aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln," dass durch ihre Festsetzungen die zugrunde liegenden Darstellungen des Flächennutzungsplans konkreter ausgestaltet und damit zugleich verdeutlicht werden"(BverwGE 48, 70 ff.; 56, 283/285 f.; Battis / Krautzberger / Löhr: BauGB, § 8, Rn 3, 9. Auflage).

Die Stadt Dessau hat einen seit dem 26. Juni 2004 wirksamen Flächennutzungsplan, in dem das Plangebiet nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB als Grünfläche mit der Zweckbestimmung: "Dauerkleingärten" dargestellt ist. Das bedeutet, dass innerhalb der dargestellten Fläche Gärten aufgrund von Pacht- oder ähnlichen Verträgen bewirtschaftet werden bzw. werden sollen (vgl. hierzu: Mainczyk: BKleingG, § 1, RN 35)

3.3 Landschaftsplan

Dem Landschaftsplan können im Bezug auf die Aufstellung des Bebauungsplanes folgende Vorgaben entnommen werden:

Die Kleingartenanlage wirkt sich positiv auf das Ortsbild aus. Infolge der Lage inmitten von Kleingärten leistet sie einen Beitrag zu einem guten Wohnumfeld für den Dessauer Stadtteil Alten.

Die Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften ist gering. Der geringe Grad der Bodenversiegelung und der Schutz des Grundwassers infolge der gärtnerischen Nutzung sind mit gut einzuschätzen. Kleinklimatisch ist die Fläche ausgeglichen.

Die einzelnen Funktionen im Naturhaushalt werden wie folgt bewertet:

- Orts-/Landschaftsbild: mittel
- Wohnen/Wohnumfeld: hoch
- Arten und Lebensgemeinschaften: gering
- Boden: mittel
- Grundwasser: mittel
- Oberflächenwasser: sehr gering
- Klima: mittel

Zu den landschaftsplanerischen Zielvorstellungen und Empfehlungen zur Vermeidung bzw. Minimierung von Eingriffen gehört die Sicherung der Nutzung als Dauerkleingärten. In der Gartenanlage sind gem. Kleingartenkonzeption der Stadt Dessau eine Erhöhung des Grünanteils und eine Gestaltung der Wege vorgesehen.

Die Planung ist mit geringen Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden.

3.4 Kleingartenkonzeption

Die Stadt Dessau besitzt mit der Kleingartenkonzeption (LPR Reichhoff, 1999) eine Erfassung und Bewertung der räumlich - strukturellen Situation der Dessauer Kleingartenanlagen. Sie ist neben einem planerischen Instrument auch Richtlinie zur zukünftigen Gestaltung der Kleingartenanlagen.

Die Ergebnisse der Kleingartenkonzeption lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Die Förderung des Kleingartenwesens ist eine wichtige städtebauliche, sozial- und gesundheits- sowie umweltpolitische Aufgabe der Stadt Dessau. Die Dessauer Kleingärten erfüllen als Teil des Grünflächensystems wichtige Ausgleichs- und Erholungsfunktionen. Ziel ist es, eine angemessene Ausstattung Dessaus mit Kleingärten dauerhaft sicherzustellen.

Die für die Sicherung der Kleingärten sprechenden Gründe sind eng mit der Entwicklung Dessaus verwurzelt. Sie haben sich in Dessau zu einer typischen Form städtischer Frei- und

Erholungsflächen entwickelt und sind ein wesentlicher Bestandteil des Grünflächensystems in der Stadt geworden. So zählte die Stadt 1985 80 Gartensparten mit mehr als 12.000 Mitgliedern in den Kleingärtnerorganisationen.

Die Kleingärten sind darüber hinaus in besonderem Maße Wohnergänzungsflächen in der Stadt mit ihrem hohen Anteil an Geschosswohnungsbauten. Es ist daher erklärtes Ziel des kommunalpolitischen Raums von Dessau, Kleingärten dauerhaft im Stadtgebiet zu sichern.

Soweit die Kleingärten in Verbindung zu übergeordneten Grün- und Landschaftsräumen liegen, sind sie zusätzlich von Bedeutung für den stadtklimatischen Ausgleich. Kleingartenflächen sollen daher als Freiflächen gesichert und sinnvoll in das Grünsystem der Stadt integriert werden. Kleingartenanlagen sollen sich jedoch nicht nur in das Gefüge der öffentlichen Grünflächen einordnen, sondern auch durch Öffnung der Anlagen, Schaffung von Rahmengrün-, Sitz- und Spielflächen vermehrt Erholungsfunktionen für die Allgemeinheit erfüllen, insbesondere für die in der Umgebung von Kleingartenanlagen lebende Bevölkerung. In der heutigen Zeit stellen die Kleingärten daher überwiegend eine Lebens- und Wohnumfeldverbesserung für die Kleingärtner dar. Große Bedeutung haben die Gärten für die ältere Generation. Kindern bieten sie die Möglichkeit „Natur in der Stadt“ zu erleben und zu begreifen. Kleingärten sind darüber hinaus Rückzugsgebiete für Pflanzen und Tiere. Die sozialpolitische Bedeutung der Kleingärtnervereine als Basis gemeinsamen Handelns darf dabei nicht unterschätzt werden. In ihnen wird das menschliche und gesellschaftliche Miteinander unterschiedlicher sozialer Schichten mit gemeinsamen Interessen entwickelt und gepflegt.

Für die Kleingartenanlage Lindenbreite können folgende Aussagen der Kleingartenkonzeption entnommen werden:

Kriterium	Einschätzung	Bewertungsstufe		
		1	2	3
Funktion		hoch	mittel	gering
Beitrag zur Stadtgliederung	Gliederung Siedlung / Landschaft	X		
Landschaftliche Einordnung / Einordnung in das Siedlungsbild	Abpflanzung zur Lindenstraße nicht vorhanden, zur Röntgenstraße mit Hecken, Sträucher	X		
Klimafunktion	Im Zusammenhang mit anderen Gärten gute Frischluftversorgung der Innenstadt	X		
Erholungswert für die Allgemeinheit	Tore, offene Stichwege			X
Struktur und Ausstattung				
Parkplatz	In der Anlage, Rasengitterplatten, Rasen	X		
Vereinsheim	Nicht vorhanden			X
Laubengröße	Entsprechend	X		
Intensität der Nutzung	viele Swimmingpools		X	
Grünanteil	wenig Obstbäume			X
Wegeföhrung	Gerade Zuföhrung, Sackgassen			X
Weggestaltung	Rasen, Splitt, ohne Hecken		X	
Kinderspielplatz	Zwei Spielgeräte	X		
Umfeldpflege	Gute Parkplatzgestaltung mit Heckenbepflanzungen	X		
Konflikte				
		gering	mittel	hoch
Pflegeaufwand		X		
Lage in einem Schutzgebiet		X		
Altlastenverdachtsfläche		X		
Belastungen durch Lärm		X		
Gefährdungen des Naturhaushalts		X		
Einschränkung der kleingärtnerischen Nutzung		X		
Sonstiges:				
Verbesserung der Wegegestaltung, Abpflanzung Röntgenstraße, planungsrechtliche Sicherung				

Tabelle 2 Auszug aus der Kleingartenkonzeption der Stadt Dessau

Quelle: Kleingartenkonzeption der Stadt Dessau (Langfassung), Stadt Dessau, 1999, LPR Dessau GmbH

3.5 Angrenzende Planungen

Zu den sonstigen Planungen zählen alle die Planungen, welche bei der Aufstellung des BBP zu berücksichtigen sind, da sie durch ihre Geltungsbereiche und / oder Festsetzungen direkt oder indirekt auf den BBP Einfluss nehmen bzw. entsprechende Maßnahmen ergriffen werden müssen, um möglichen Konflikten (z.B. in Bezug auf Immissionsschutz, Erhalt der gewünschten Grundfunktionen und bestimmten Schutzstadien) entgegenzuwirken.

3.5.1 Neubau der Straßenbahnlinie Dessau - West

Das in dieser Planung behandelte Vorhaben mit zugehörigem Planfeststellungsverfahren ist in der Planung abgeschlossen und tangiert den Geltungsbereich des BBP 153 an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze.

Die Maßnahme zum Neubau der Straßenbahnlinie und zum Ausbau / Umbau der Lindenstraße wurde im tangierendem Bereich ausschließlich im ca. 20 m breiten Flurstück der Lindenstraße realisiert.

Die jetzige, durch einen Maschendrahtzaun, feststehende nördliche Begrenzung der Kleingartenanlage „Lindenbreite“ verläuft auf der vorhandenen Flurstücksgrenze (gleich nördliche Geltungsbereichsgrenze des BBP 153) bzw. teilweise (im nordwestlichen Bereich) sogar leicht innerhalb des Geltungsbereiches von BBP 153.

Somit wird vom geplanten Um- bzw. Ausbau der Lindenstraße der Geltungsbereich der Kleingartenanlage „Lindenbreite“, räumlich betrachtet, nicht berührt.

Demnach sind lediglich die Immissionen (Lärm, Erschütterungen), welche durch den Betrieb der Straßenbahnlinie in der Lindenstraße dann auf die Anlieger und Gebäude der Kleingartenanlage wirken werden, zu betrachten.

Da die Planfeststellungen zum Um- /Ausbau der Lindenstraße zu einem Zeitpunkt erfolgte, wo die Kleingartenanlage bereits bestand, machte es sich erforderlich, innerhalb des Planfeststellungsverfahrens zum Neubau der Straßenbahnlinie Dessau - West die Auswirkungen der Planung auf die angrenzenden Nutzungen zu prüfen.

Die hier überprüften Immissionen (Lärm, Erschütterungen und Elektrosmog) hatten zum Ergebnis, dass in Bezug auf die Schutzbedürftigkeit der Kleingartenanlage, mit ihrer Funktion zur Erholung, keine der zu betrachtenden Immissionsgrenzwerte überschritten werden und sich somit keine Gegenmaßnahmen erforderlich machen.

Genauere Aussagen hierzu sind im Planfeststellungsbeschluss für den „Neubau einer Straßenbahnlinie Dessau – West“ nachzulesen (siehe „Planfeststellungsbeschluss für den Neubau der Straßenbahnlinie Dessau-West 2. Planfeststellungsabschnitt“ vom 16.09.1999 Seite 31 ff.).

3.5.2 Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 17 Wohnsiedlung „Neuenhofenweg“ Dessau Alten

Die südöstliche Ausdehnung des sich in Aufstellung befindlichen VEP Nr. 17 tangiert den BBP zur Kleingartenanlage „Lindenbreite“ an den westlichen Flurstücksgrenzen der Geltungsbereichsflurstücke 680; 679 und geringfügig am Flurstück 678.

Der südliche Abschnitt der Röntgenstraße (Flurstück 681) befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des VEP Nr. 17.

In Auswertung der Kartengrundlage, welche zur Erstellung des BBP Nr. 153 seitens des Stadtvermessungsamtes übergeben wurde, konnte festgestellt werden, dass die im VEP Nr. 17 vorgeschlagenen neuen Grundstücksgrenzen bereits festgesetzt worden sind (Flurstück 1136; 1137; 1138; 1139; 1140).

Innerhalb dieser Flurstücke, sind laut Festsetzungen zweigeschossige Baukörper in offener Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 sowie einem Satteldach zulässig. Als besondere Art der baulichen Nutzung steht die Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“. Der VEP Nr. 17 befindet sich noch im Verfahren, somit ist derzeit nicht abzusehen, wann mit der Realisierung der Wohnstandorte begonnen wird.

Da die Festsetzungen im BBP Nr.153 keine grundlegenden Nutzungsänderungen im Einflussbereich zum VEP Nr. 17 hervorrufen, kann man davon ausgehen, dass die geplante Wohnbebauung durch die Umsetzung der verbindlichen Planung zur Kleingartenanlage „Lindenbreite“ nicht nachhaltig beeinflusst werden wird.

Zum anderen existierte die Kleingartenanlage „Lindenbreite“ mit der Nutzung als Dauerkleingärten bereits vor Aufstellung des VEP Nr. 17.

3.5.3 Planfeststellungsverfahren „Umgestaltung des Vorflut – Entwässerungskomplexes – Dessau Alten – Bereich Schleusenbreitengraben“

Am Schnittpunkt der östlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenze berührt das Bauleitplanverfahren Teile des Schleusenbreitengrabens.

Der Schleusenbreitengraben ist ein Gewässer II. Ordnung und gehört zum Gewässersystem der Taube, in welche er an der Brücke "Neuenhofenweg" mündet. Aufgabe des Schleusenbreitengrabens ist zum einen die Entwässerung des durchflossenen Siedlungsgebietes von Dessau - Alten und zum anderen die Aufnahme des Oberflächenwassers aus selbigem. Im Bereich Neuenhofenweg und Karl- Oder - Straße wurde der Schleusenbreitengraben in den 1940er Jahren verfüllt. Dadurch ist eine schnelle Abführung des Wassers bei Starkregenperioden oder Hochwasserführungen unter Beachtung der Grundwasser- und Oberflächenwasserstände nicht möglich. Erklärtes Ziel der Stadt Dessau ist somit die Verbesserung der angespannten Grundwassersituation im Stadtteil Dessau - Alten. Dazu ist der Ausbau des Schleusenbreitengrabens in Form einer

Öffnung des Grabens sowie von Maßnahmen zur Böschungsbefestigung im Bereich Neuenhofenweg auf einer Länge von 450 m vorgesehen.

Die Wiederherstellung des Schleusenbreitengrabens, die Vertiefung der Gewässersohle und Ufersicherungsmaßnahmen in einem Umfang, der den Zustand des Gewässers und seiner Ufer wesentlich umgestaltet, erfüllen den Tatbestand des Gewässerausbaus und bedürfen gemäß § 120 Abs. 1 WG LSA der vorherigen Durchführung des Planfeststellungsverfahrens „Umgestaltung des Vorflut – Entwässerungskomplexes – Dessau – Alten – Bereich Schleusenbreitengraben“. Das Landesverwaltungsamt hat den vorzeitigen Maßnahmebeginn am 08.08.2003 zugelassen. Der Ausbau ist mittlerweile abgeschlossen.

Die Überprüfung der zum Planfeststellungsverfahren gehörenden Unterlagen hatte zum Ergebnis, dass die Ziele der Sicherung der Kleingartenanlage beibehalten werden können.

4 Planinhalte und Festsetzungen

4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

4.1.1 Grundzüge der Planung

Die Erkenntnisse über die Bedeutung der Dessauer Kleingartenanlagen, ihre sozialen, städtebaulichen und ökologischen Funktionen haben in den zurückliegenden Jahren die Stadt dazu veranlasst, durch Beschluss für den Erhalt der Dessauer Kleingartenanlagen auszusprechen und im Rahmen der Erarbeitung einer Kleingartenkonzeption ein Leitbild zur Entwicklung der Kleingärten in Dessau zu entwerfen. Dabei ist zunächst von den gesetzlichen Grundlagen ausgegangen worden, wie eine Kleingartenanlage in den Grundzügen gekennzeichnet ist. Darauf aufbauend wurden in der Kleingartenkonzeption optimale Verhältnisse beschrieben, wie Kleingärten zu strukturieren und auszustatten sind, welche Aufgaben sie wahrnehmen sollen.²

Schließlich sind Zielkonzepte zur Entwicklung der Kleingärten in Dessau abgeleitet und Maßnahmen zur Kleingartenentwicklung benannt worden. Prioritär bestand das Ziel, Kleingärten wie die in der Anlage "Lindenbreite" zu erhalten und zu schützen sowie Kleingärten in ihrer Struktur zu verbessern.³

Die Kleingartenkonzeption hielt zudem Einzug in andere Planungsverfahren, wie den Flächennutzungsplan und den Landschaftsplan. Ihre Aussagen wurden dort in den getroffenen Darstellungen und Zielkonzepten berücksichtigt.

Das Bauleitplanverfahren basiert daher auf der Zielstellung der Stadt Dessau, die bestehende Nutzung der Kleingartenanlage „Lindenbreite“ auf unbestimmte Zeit zu sichern. Die getroffenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen werden daher vom Kleingartenrecht, den Zielaussagen der Kleingartenkonzeption und den Anforderungen

² Stadt Dessau (Hrsg.): Kleingartenkonzeption, Stadt Dessau Grünflächenamt in Zusammenarbeit mit dem Stadtverband der Gartenfreunde Dessau e.V., LPR GmbH Dessau, Dessau, 1999

³ a.a.O.

getragen, die für die gesicherte Erschließung der Kleingartenanlage als Bestandteil des städtischen Nutzungsgefüges verlangt werden muss.

Nach § 1 Abs. 1 des BKleingG ist ein Kleingarten eine Grundstücksfläche, die kleingärtnerisch genutzt wird (Nr.1) und in einer Kleingartenanlage liegt (Nr.2).⁴

Die kleingärtnerische Nutzung umfasst die

- nicht erwerbsmäßige gärtnerische Nutzung, insbesondere zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf und
- die Erholungsnutzung

Als weiteres Begriffsmerkmal kommt hinzu, dass nur solche Gärten als Kleingärten anzusehen sind, die in einer Kleingartenanlage liegen, in der mehrere Einzelgärten mit gemeinschaftlichen Einrichtungen zusammengefasst sind.

Wie viele Einzelgärten eine Anlagen umfassen muss, ist gesetzlich nicht geregelt. Die optimale Größe einer Kleingartenanlage wird bei 50 bis 150 Kleingärten angenommen, um einerseits überschaubar zu sein und andererseits wirtschaftlich erschlossen werden zu können.⁵ Innerhalb der Kleingartenanlage „Lindenbreite“ befinden sich 76 Gärten.

Das Bundeskleingartengesetz setzt gemeinschaftliche Einrichtungen als weiteres Begriffsmerkmal einer Kleingartenanlage zwingende voraus. Als gemeinschaftliche Einrichtungen werden in Abs. 1 Nr. 2 Wege, Spielflächen und Vereinshäuser genannt. Diese Aufzählung ist nicht abschließend. Insgesamt muss es sich bei den gemeinschaftlichen Einrichtungen um Einrichtungen handeln, die dem Kleingartenzweck im weitesten Sinne dienen. Diese Kriterien sind innerhalb der Anlage mit dem Vorhandensein eines internen Wegenetzes und Spielmöglichkeiten erfüllt und sollen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes beachtet werden. Zudem sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Vereinsheimes geschaffen werden.

Im Rahmen der Planung ist auch darauf Rücksicht genommen worden, dass der Kleingärtner vom Verpächter verlangen kann, dass die vertraglich vereinbarte Nutzung auch möglich sein muss. Dazu zählt insbesondere auch, dass der einzelne Kleingarten über die Erschließungswege innerhalb der Anlage erreichbar sein muss und der Garten mit Arbeitsstrom und Wasser versorgt werden kann. Ferner gilt es sicherzustellen, dass die Träger von Ver- und Entsorgungsmaßnahmen auf eine rechtssichere Grundlage vertrauen müssen, wenn sie auf privatem Grund und Boden Abfälle und Abwässer entsorgen.

Des Weiteren gehört es zur Konzeption der Planung, dass der Nutzung der Flächen innerhalb der Kleingartenanlage das Überlassen fremden Eigentums zum Zwecke der kleingärtnerischen Nutzung zu Grunde liegt. Dazu hat das Bundeskleingartengesetz entsprechende Regelungen getroffen, die dem besonderen Schutz der Kleingartenanlagen

⁴ Mainczyk, Lorenz: Bundeskleingartengesetz: Praktikerkommentar mit ergänzenden Vorschriften, München 1997

⁵ „Sozialpolitische und städtebauliche Bedeutung des Kleingartenwesens“ (Schriftenreihe des BMBau „Städtebauliche Forschung“ 03.045 S. 80)

als Elemente einer Gemeinde von herausgehobener städtebaulicher, ökologischer und sozialpolitischer Bedeutung Rechnung tragen sollen.

Das Bundeskleingartengesetz BKleingG geht davon aus, dass Kleingärten vertraglich aufgrund eines Pachtvertrages oder eines vergleichbaren Schuldverhältnisses überlassene, nicht erwerbsmäßig genutzte Gärten sind. D.h., dass die Kleingärten auf schuldrechtlicher Basis bewirtschaftet werden. Während die auf dieser schuldrechtlichen Beziehung beruhende Nutzung von Kleingärten vor allem sozialpolitische Gründe hat, so macht diese Beziehung aber auch deutlich, dass es aus städtebaulicher Sicht um die Nutzung von Grünflächen durch einen beschränkten Personenkreis geht. So dient die kleingärtnerische Nutzung ausschließlich privaten Zwecken.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, diese Nutzung auf unbestimmte Zeit zu sichern. Für die unbestimmte Geltungsdauer des Bebauungsplanes wird damit gleichzeitig auch kleingartenrechtlich der Bestand von Verträgen sichergestellt. Diese Bestimmung ist auf die verbindliche Nutzungsregelung des Bebauungsplans abgestimmt. Sie trägt den städtebaulichen Funktionen der Kleingartenanlage Rechnung. Die Kleingartenanlage mit ihrem Wegenetz und dem Vereinsheim bedarf nicht zuletzt unter dem Gesichtspunkt der Verwirklichung der Kleingartenkonzeption, des Flächennutzungsplans und der Landschaftsplans einer dauernden Pflege. Nur dann kann sie ihre städtebauliche, ökologische und soziale Funktion erfüllen. Mit dem Bebauungsplan soll somit auch der Bereitschaft der Kleingärtner, ihren Beitrag zur Umsetzung der Ziele der o.a. Pläne zu leisten, umfassend Rechnung getragen werden. Diese Bereitschaft ist wesentlich höher einzuschätzen, wenn der Fortbestand der Anlage durch Bauleitplanung gewährleistet werden kann.

Zudem verlangt die Kleingartenanlage als Teil des städtischen Nutzungsgefüges eine gesicherte Erschließung.

Vorschriften über die äußere Erschließung enthält das Bundeskleingartengesetz nicht. Hier kommen bezüglich des Umfangs der erforderlichen Erschließungsanlagen die Anforderungen des Baugesetzbuches sowie landesrechtliche Regelungen zum Tragen.

Zur äußeren Erschließung, die sich hinsichtlich ihrer Art, ihrer Bemessung und ihres Umfangs nach der kleingärtnerischen Nutzung und mit Rücksicht auf das umgebende Nutzungsgefüge zu richten hat, zählen die Verkehrsanbindung sowie die notwendigen Ver- und Entsorgungsanlagen der Kleingartenanlage.

Die Grundstruktur der Straßenerschließung „Röntgenstraße“ ist im Geltungsbereich des B-Planes bereits durch die bestehenden Einfriedungen, auf der Ost- und Westseite vorgeprägt. Die Lage und Führung der Einfriedungen bilden einen Korridor, der in seiner Breite den Anforderungen einer öffentlichen Straßenerschließung für die angrenzenden Nutzungen genügen kann. Allerdings kann das z.Z. bestehende öffentliche Straßengrundstück der Röntgenstraße den rechtlichen Anforderungen des Straßengesetzes LSA GVBl. LSA 1993, S. 334, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2004, GVBl. LSA 2004, S. 856, wonach der Träger der Straßenbaulast das Eigentum an den der Straße dienenden Grundstücken

erwerben soll, nicht genügen. Insoweit bedarf es der Festsetzung eines Straßenkorridors, der langfristig den Erfordernissen einer für das Nutzungsgefüge notwendigen Erschließung gerecht werden kann.

Die Leitungen des Trinkwassernetzes der Stadt Dessau, die sich im Eigentum der Dessauer Wasser- und Abwasser GmbH befinden, sind innerhalb des Wegeflurstückes „Röntgenstraße“ vorhanden. Die Versorgung der Parzellen mit Wasser, innerhalb der Anlage, ist gesichert

Die Versorgung mit Elektroenergie ist sichergestellt. Die Kleingartenanlage ist an das Leitungsnetz der Dessauer Stromversorgung GmbH angeschlossen.

Der Anschluss an diese Versorgungseinrichtungen dient der kleingärtnerischen Nutzung. Wichtig im Hinblick auf die Erschließungskosten ist, dass die Lage des Vereinsheimes entsprechend des Bestandes nicht weit weg von der Erschließungsstraße und den vorhandenen baulichen Anlagen für die Versorgung mit Strom und Wasser am Haupteingangsbereich gewählt wurde, um auch künftig einen kostengünstigen Anschluss an die Ver- und Entsorgungseinrichtungen gewährleisten zu können.

Die innere Erschließung der Kleingartenanlage betreffend fordert insbesondere § 3 Abs. 2 BKleingG, dass in Kleingärten nur solche Lauben zulässig sind, die eine einfache Ausführung aufweisen und nach ihrer Beschaffenheit nicht zum dauernden Wohnen geeignet sind. Mit diesen Beschränkungen werden vom Gesetzgeber folgende drei Ziele verfolgt:

1. Planungsrechtlich soll der Charakter des Kleingartens als Grünfläche gewahrt bleiben. Bauliche Anlagen sind dort nur in einer der Grünfläche untergeordneten, ihrem Zweck dienenden Funktion zulässig. So ist das Wohnen mit dem Gebietscharakter unvereinbar. Es soll der Umwandlung in ein Wochenendhausgebiet vorgebeugt werden.
2. Verfassungsrechtlich muss dem Gleichheitsgrundsatz (Art.3 GG) und der Eigentumsgarantie (Art. 14 GG) Rechnung getragen werden. Die Einschränkungen der Eigentümerbefugnisse insbesondere durch die Pachtzinsbeschränkung in §5 BKleingG und die Kündigungsbeschränkungen sind im Vergleich mit ähnlichen Nutzungen (Wochenendhausgärten) nur vertretbar, wenn rechtlich sichergestellt ist, dass die Kleingartennutzung auch für den Nutzer gegenüber diesen anderen, gesetzlich nicht beschränkten Nutzungen einen geringeren Wert hat und die soziale Funktion dieser Flächen gewährleistet ist.
3. Sozialpolitisch soll verhindert werden, dass über eine zu aufwendige Beschaffenheit des Gartens und der Laube die damit verbundenen erhöhten finanziellen Belastungen (insbesondere beim Pächterwechsel) die sozial schwächeren Bevölkerungskreise, denen vor allem die Kleingärten zugute kommen sollen, aus der Anpachtung gedrängt werden.

Hieraus ergeben sich die gesetzlich geforderten Einschränkungen für die Kleingartenlauben, die somit eine sehr restriktive Betrachtung der Fragen zur Ver- und Entsorgung zur Folge

haben.⁶ Die Laube darf einschließlich eines überdachten Freisitzes eine Grundfläche von 24 m² nicht überschreiten und muss von einfacher Ausführung sein, um das Ziel der Vermeidung des dauerhaften Wohnens gewährleisten zu können. Innerhalb des Bebauungsplanes bedarf es keiner Festsetzung zu den Lauben, da es nicht beabsichtigt ist, vom BKleingG abweichende Regelungen treffen zu wollen.

Zusammenfassend bedeutet dies, dass die planerische Konzeption nur die unabdingbaren Voraussetzungen für die Nutzung einer Kleingartenanlage (die verkehrsmäßige Erschließung, die Wasserversorgung und die Versorgung mit Arbeitsstrom) gewährleisten muss, weiteres jedoch nicht.

Entwicklungen, die zum Verlust der klaren Abgrenzungsmöglichkeiten zwischen den Kleingärten und den Wochenend- bzw. Ferienhausgebieten führen, sind schon aus verfassungsrechtlichen Gründen zu vermeiden. An der Forderung des Kleingartengesetzes nach einer einfachen Ausstattung der Laube, die das dauernde Wohnen nicht ermöglicht, muss daher festgehalten werden.

Hinsichtlich des Ausstattungsstandards der Kleingärten bedeutet dies:

- Versorgung mit Strom ist zulässig, soweit es sich um Arbeitsstrom handelt. Unberücksichtigt bleibt hier, ob der Arbeitsstrom leitungs- oder nicht leitungsgebunden ist.
- Die für kleingärtnerische Nutzung erforderliche Wasserversorgung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.
- Die Abwasserentsorgung ist äußerst restriktiv zu handhaben und im Grundsatz nicht zulässig.⁷

Als Bestandteil der Grün- und Freiflächen der Stadt Dessau kommt den Gemeinschaftseinrichtungen im Rahmen der Planung eine besondere Bedeutung zu. Zu den vielfältigen ökologischen Funktionen, welche die gemeinschaftliche Einrichtungen übernehmen können, zählt insbesondere diejenige der Rückzugsflächen für die Tier- und Pflanzenwelt, aber auch die wasser- und luftdurchlässige Gestaltung von Wege, Plätzen und Flächen zum Abstellen von Kfz. Da § 3 Abs. 1 Satz BKleingG vorsieht, dass die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Nutzung und Bewirtschaftung des Kleingarten berücksichtigt werden sollen, beinhaltet die planerische Konzeption nur jene Maßnahmen, die auf die Gemeinschaftseinrichtungen abzielen.

So ist beispielsweise die Kleingartenanlage zur Straße „Röntgenstraße“ durch einen ca. 1 m hohen Maschendrahtzaun mit dahinterliegenden Hecken abgegrenzt. Hinsichtlich der Einschätzungen der Kleingartenkonzeption, wonach die hinter dem Zaun liegenden Hecken einen bedeutenden Beitrag zur Einordnung der Kleingartenanlage in das Siedlungs- und Landschaftsbild leisten, soll deren Aufwertung dazu beitragen, die ökologische Bewertung und Bedeutung der Anlage innerhalb der städtischen Flächennutzung deutlich zu erhöhen.

⁶ Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau: „Städtebauliche, ökologische und soziale Bedeutung des Kleingartenwesens“, 1998

⁷ Auszug „Perspektiven des Kleingartenwesens und gesetzgeberischer Handlungsbedarf“ - Drucksache 14/5174; Bundesverband Deutscher Gartenfreunde e.V.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten können nicht in Betracht gezogen werden, da aufgrund der Vorstrukturierung des Plangebietes eine grundsätzlich alternative Planung nicht möglich ist.

4.1.2 Festsetzungsumfang

Nach der zuvor beschriebenen planerischen Konzeption der Stadt Dessau werden Festsetzungen getroffen, die im Ergebnis nach ihrem Umfang zur Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes führen. Im Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen über das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen, die örtlichen Verkehrsflächen sowie sonstige Nutzungen. Der Bebauungsplan enthält danach nicht alle Mindestfestsetzungen für einen qualifizierten Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB. Er wird somit als einfacher Bebauungsplan aufgestellt, da er keine Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung enthält. Die kleingärtnerische Nutzung stellt keine bauliche Nutzung dar. Sie ist eine sonstige Nutzung im Sinne der §§ 29 ff. BauGB.

Die Zulässigkeit von baulichen Anlagen richtet sich nach den gesetzlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 35 BauGB, soweit der Bebauungsplan selbst nicht entsprechende Festsetzungen enthält. Der Bebauungsplan verändert somit den Gebietscharakter nach § 35 BauGB (Außenbereich) nicht. Er verdrängt lediglich mit seinen Festsetzungen die Zulässigkeitsvoraussetzungen nach diesen Vorschriften.

Begründung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen:

Zur planungsrechtlichen Sicherung der kleingärtnerischen Nutzung auf der Basis schuldrechtlicher Beziehungen (Pachtverträge) wird nach **§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB** eine **Grünfläche mit der Zweckbestimmung: "Dauerkleingärten"** festgesetzt. Damit trägt die Stadt Dessau auch der im Flächennutzungsplan getroffenen Darstellung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Dauerkleingärten" Rechnung. Mit der Festsetzung ergibt sich auch die private Zweckbestimmung der Grünfläche.

Grundsätzlich ist eine Bebauung der nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 festgesetzten Grünfläche unzulässig. Die Festsetzung einer Grünfläche schließt jedoch die Errichtung der baulichen Anlagen dann nicht aus, wenn diese der Grünfläche von ihrer Funktion her zugeordnet ist. In Dauerkleingärten nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 sind Gartenlauben üblich und zulässig. Da für ihre Größe keine Festsetzung getroffen werden, sind Gartenlauben zulässig, wenn sie die im BKleingG zugelassene Größe von 24 m² nicht überschreiten. Entsprechend dem vorhandenen Bestand, dessen Lauben bereits die zulässige Grundfläche von 24 m² überschreiten, aber den Bestandsschutzregelungen des § 20a BKleingG unterliegen, wäre eine Festsetzung, die eine kleinere Grundfläche von 24 m² vorsieht, nicht angemessen.

Die Zulässigkeit anderer baulicher Anlagen beurteilt sich entsprechend den baurechtlichen Vorschriften nach ihrer Funktion im Rahmen der kleingärtnerischen Nutzung.

Diese Vorgabe lässt auch die im Entwurf getroffenen Festsetzungen zur Beschränkung der baulichen Anlagen wie folgt nicht mehr zu:

Entwurf	Satzung	Begründung
<p>Im Kleingarten ist eine Laube in einfacher Ausführung mit maximal 24 m² Grundfläche einschließlich überdachten Freisitzes zulässig.</p>	<p>Wird ersatzlos gestrichen</p>	<p>Die Zulässigkeit der Größe von Lauben in Kleingärten wird im BKleingG abschließend geregelt</p>
<p>Für die Lauben wird eine maximale Traufhöhe von 2.25 m und eine maximale Firsthöhe von 3.50 m bezogen auf die Mitte der Laube über der Oberkante der erschließenden Fläche für Geh- Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt.</p>	<p>Wird ersatzlos gestrichen</p>	<p>Nach § 1 Abs. 3 BauGB darf die Gemeinde von ihrer Planungsbefugnis nur Gebrauch machen, wenn dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Besteht kein Planungserfordernis, fehlt die Planungsbefugnis. Nicht erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB sind Festsetzungen, die einer positiven Planungskonzeption entbehren und ersichtlich der Förderung von Zielen dienen, für deren Verwirklichung die Planungsinstrumente des Baugesetzbuches nicht bestimmt sind (BVerwG, Urteil vom 16. Dezember 1988 - BVerwG 4 C 48.86 - BVerwGE 81, 111; Beschluss vom 18. Dezember 1990 - BVerwG 4 NB 8.90 - Buchholz 406.11 § 9 BauGB Nr. 47 = NVwZ 1991, 875; Beschluss vom 11. Mai 1999 - BVerwG 4 BN 15.99 - Buchholz 406.12 § 1 BauNVO Nr. 27 = UPR 1999, 352). Derartiges liegt hier ersichtlich vor.</p> <p>Denn gleichwohl die Höhe der Laube im BKleingG nicht geregelt ist, ergibt sich die maximal zulässige Höhenbegrenzung der Gartenlaube aus ihrer der kleingärtnerischen Nutzung dienenden Funktion. Lauben dürfen danach keine Höhe haben, die sie dazu geeignet macht, zum dauernden Wohnen genutzt zu werden. Das BVerwG hat es als im Einklang mit § 3 Abs. 2 BKleingG stehend angesehen, dass die Genehmigungsbehörde nur Lauben mit einer Traufhöhe von 2.25 m und einer Dachhöhe von 3,50 m zulässt (BVerwG, DÖV 1984, 855). Damit ist das Bundeskleingartengesetz ausreichend, um die Höhe der Gartenlauben zu regeln.</p>

Fortsetzung

Entwurf	Satzung	Begründung
<p>Neben der zulässigen Laube darf in jedem Kleingarten ein Gewächshaus mit einer Grundfläche von maximal 7 m² und einer Höhe von maximal 2,20 m errichtet sowie ein Kinderspielhaus als Spielgerät bis zu einer Größe von 2 m² Grundfläche und einer Höhe von 1,60 m aufgestellt werden.</p>	<p>Wird ersatzlos gestrichen</p>	<p>Das Bundeskleingartengesetz definiert den Kleingarten zum Zwecke des Anbaus von Gartenerzeugnissen zur Selbstversorgung und der Erholung. Das Bundesverfassungsgericht hat die Bedeutung der Erholungsfunktion der Kleingärten herausgestellt (insbesondere BVerfGE 52, 1, 35 f) und als einen Gemeinwohlbelang im Sinn des Art. 14 Abs. 2 GG anerkannt (BVerfGE 87, 114,141).</p> <p>Die Zulässigkeit anderer baulicher Anlagen beurteilt sich danach entsprechend den baurechtlichen Vorschriften nach ihrer Funktion im Rahmen der kleingärtnerischen Nutzung. Anhand des Fortgangs der Rechtsprechung (BGH - Urteil vom 17.Juni 2004,), III ZR 281/03) zur kleingärtnerischen Nutzung sind keine Gründe mehr erkennbar, die ein Festhalten an der im Entwurf des B - Planes getroffenen Beschränkung von Spielgeräten oder Gewächshäusern rechtfertigen würden.</p>

Tabelle 3 Synopse der textlichen Festsetzungen

Nach der planerischen Konzeption der Stadt Dessau ist es ebenfalls gewollt, die **gemeinschaftlichen Einrichtungen** innerhalb der Kleingartenanlage zu sichern und zu fördern. Hierfür werden Festsetzungen zur Errichtung eines Vereinsheimes, für einen Festplatz und zur Sicherung der internen Wege und eines bestehenden Spielplatzes getroffen. Diese Einrichtungen dienen dem Kleingartenzweck und zählen zu den traditionellen Einrichtungen in Dessauer Kleingartenanlagen. Was den Festplatz anbetrifft, so ist dies eine Folge der Kleingartenentwicklung allgemeiner Art und der Übernahme städtebaulicher Funktionen in Kleingartenanlagen geschuldet. Dazu zählen beispielsweise Flächen für Bänke und Sitzgruppen mit Tischen und andere Erholungsmöglichkeiten, wie Grillplätze oder Flächen für Sportmöglichkeiten (Kegelbahn, etc.)

Für die Errichtung des Vereinsheimes ist es erforderlich, Vorgaben hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung und zu seiner Lage innerhalb der Kleingartenanlage zu treffen. Die dafür erforderlichen Festsetzungen setzen sich zusammen aus **Festsetzungen über die zulässige Grundfläche**, die maximale **First- und Traufhöhe**, über die **überbaubaren Grundstücksflächen** und zur **Bauweise** des Vereinsheimes.

Die festgesetzte Grundfläche von max. 330 m² für die Errichtung eines Vereinsheimes trägt der Bedeutung eines gemeinschaftlichen Zentrums für den Kleingartenverein Rechnung. Vereinshäuser zählen zu den elementaren Bestandteilen von Kleingartenanlagen. Sie dienen der Verwaltung des Vereins, der Fachberatung der Kleingärtner bezüglich der kleingärtnerischen Nutzung und insbesondere der Organisation von Gemeinschaftsveranstaltungen innerhalb des Kleingartenvereins. Zudem sind sie Orte

zentraler Einrichtungen für die Ver- und Entsorgung der Kleingärten. Sie haben beispielsweise bei der Lösung sanitärer Einrichtungen (Waschräume, Toiletten) eine zentrale gemeinschaftliche Aufgabe, da derartige Einrichtungen in den einzelnen Gartenlauben nicht zulässig sind. Nicht selten besitzen die Vereinshäuser in den Dessauer Kleingärten das Potenzial, die Kleingartenanlagen durch Ausschank des Vereinsheimes in den öffentlichen Raum zu integrieren. In vielen Fällen ist dies eine unerlässliche Voraussetzung, die Vereinsheime auch wirtschaftlich betreiben zu können. Es bestehen somit vielfältige Anforderungen an die Größe des Vereinshauses, welchen mit der festgesetzten Grundfläche Rechnung getragen werden soll. Der Grundflächenbedarf für das Vereinsheim wurde mit den für Gasträume geltenden Platzbedürfnissen von 1,4 m² bis 1,6 m² / Sitzplatz bemessen. Bei einer Parzellenanzahl von 76 Gärten und einer geschätzten Belegung von 2 Pers. / Parzelle ergibt sich ein Platzbedarf von 212 m² bis 242 m². Hinzu kommen Zuschläge für Küchen-, Wasch- und Toilettenräume.

Die festgesetzten Höchstmaße für die First- und Traufhöhe (FH = max. 9,5m; TH = max. 4,5m) des Vereinsheimes spiegeln eine städtebauliche Vertretbarkeit der Gestaltungsmöglichkeiten des Gebäudes in Bezug auf die nähere Umgebung wieder.

Die für das Vereinsheim vorgesehene überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen bestimmt. Sie sind so gewählt, dass sie der geplanten Nutzung angepasst sind, eine großzügige Planung erlauben und keine bislang genutzte Kleingartenparzelle in Anspruch genommen wird. Da die überbaubare Grundstücksfläche auf einem großen ungeteilten Grundstück festgesetzt wurde, ist die Festsetzung zur "offenen Bauweise", wie im Entwurf des Bebauungsplanes getroffen, nicht mehr erforderlich. Sie wurde ersatzlos gestrichen.

Jede ordnungsgemäße Nutzung von Grundstücken setzt auch deren Erschließung voraus. Die Erschließung soll die bestimmungsgemäße Bodennutzung ermöglichen bzw. ihr dienen. Den Umfang der Erschließung und die Anforderungen bestimmt die Art der Bodennutzung. Da das Bundeskleingartengesetz selbst keine Regelungen über die für die kleingärtnerische Nutzung notwendigen und zulässigen Erschließungsanlagen enthält, ist für die Kleingartenanlage "Lindenbreite" das an Erschließungsanlagen bereitzustellen, was zu ihrer funktionsgerechten Nutzung erforderlich ist.

Unabdingbare Voraussetzung für die Nutzung ist ihre verkehrsmäßige Erschließung, d.h. ihre Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Die verkehrsmäßige Erschließung einer Kleingartenanlage setzt voraus, dass mit Kraftfahrzeugen an ihre Grenze herangefahren und sie von da ab betreten werden kann (BVerwG NVwZ 1987, 56).

Im Bebauungsplan werden danach **Festsetzungen zu öffentlichen Verkehrsflächen und zum Anschluss der Kleingartenanlage nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB** getroffen.

Nach Mitteilung des Straßenverkehrsamtes und des Tiefbauamtes dient die "Röntgenstraße" der Erschließung der Kleingartenanlage. Die Röntgenstraße ist unbefestigt, im Mittel 5,50 m breit, befindet sich westlich der Kleingartenanlage und verbindet die Lindenstraße im Norden mit dem Neuenhofenweg im Süden des B-Plangebietes.

Die „Röntgenstraße“, die eine Anfahrt sowohl der Grundstücke Röntgenstraße Nr. 4, 6, 8 sowie bis zur heutigen Haupteinfahrt ermöglicht, (Anliegerweg gemäß EAE 85 [Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen] mit einer Breite von 4,75 m, zzgl. Entwässerungsbereiche ca. 5,50 – 6m breit). Diese Funktion und der vorhandene Raum soll durch die Planung nicht geändert werden. Eine „Mehrfacherschließung“, resp. Ein Durchgangsverkehr für Kraftfahrzeuge, insbesondere PKW, soll vermieden werden. Das Straßenflurstück der Röntgenstraße (681 / 2) selbst ist nur ca. 3,00 m bis 3,50 m breit. Somit verläuft derzeit diese Verkehrsfläche teilweise auf privaten Grundstücksflächen. Hier ist es erforderlich, da Privateigentum für den Anliegerweg sowohl zukünftig als auch im Bestand in Anspruch genommen wird, den Zuschnitt des Straßengrundstückes so zu ändern, dass eine planentsprechende Erschließung möglich wird. Die möglicherweise Inanspruchnahme privater Flächen bewegt sich in folgenden Größenordnungen:

Flur	Flurstück	Größe (nach ALB)	Teilfläche in öffentlicher Nutzung
2	671	12.052 m ²	ca. 234 m ²
2	672	5.106 m ²	ca. 112 m ²
2	673	5.106 m ²	ca. 119* m ²
2	675	2.553 m ²	ca. 58 m ²
2	676	5.106 m ²	ca. 119 m ²
2	677	5.106 m ²	ca. 126 m ²
2	678	2.553 m ²	ca. 66 m ²
2	679	2.553 m ²	ca. 65 m ²
2	Teil aus 680	2.022 von ges. 2.553 m ²	ca. 85 m ²

* davon sind schätzungsweise 97 m² für die Errichtung einer Wendemöglichkeit bauleitplanerisch vorgesehen

Tabelle 4 Grundstücke Dritter mit Festsetzungen über öffentliche Verkehrsflächen

Der Gesetzgeber hat sich mit Erlass des Gesetzes zur Bereinigung offener Fragen des Rechtes an Grundstücken in den neuen Ländern entschieden, diese Problematik einer Klärung herbeizuführen und in § 3 Abs. 1 Grundstücksrechtsbereinigungsgesetz (GrundRBerG vom 21 Oktober 2001 [BGBl I Nr.54]) in Verbindung mit § 8 Abs. 1 GrundRBerG geregelt, dass der öffentlich Nutzer bis zum 30. Juni 2007 vom Grundstückseigentümer den Verkauf an sich verlangen (Erwerbsrecht) oder bei besonderen Voraussetzungen (§ 3 Abs. 3) an Stelle des Verkaufs die Bestellung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit verlangen kann. Voraussetzung dafür ist aber, dass die Inanspruchnahme der privaten Flächen zwischen dem 09.05. 1945 und dem 03.10. 1990 erfolgt sein muss. Dafür spräche, dass der im Bestand vorhandene Weg erst ab 1948 Röntgenstraße genannt wurde. Zuvor hieß die Röntgenstraße Achterbergstraße, aber vorläufig nur für den Teil, der heute zwischen dem Meister-Knick-Weg und dem Neuenhofenweg weit südlich der Kleingartenanlage liegt (Dessauer Adressbuch 1944 / 1945). Zudem wurden die Grundstücke Röntgenstraße Nr. 2, 4 und 6 nach Auskunft des Einwohnermeldeamtes und des Stadtvermessungsamtes erstmalig 1960 bezogen. Der Gemeingebrauch der Röntgenstraße im straßenrechtlichen Sinne, den Teil im Geltungsbereich der Planung betreffend, wurde erst mit der Inanspruchnahme der ehemals

landwirtschaftlichen Flächen für kleingärtnerische Zwecke 1980 verdichtet. Die östlich der Röntgenstraße liegende Kleingartenanlage "Kichbreite" wurde 1945 gegründet.

Auf der Grundlage des derzeitigen Planstandes kann noch kein genauer Kostenaufwand geäußert werden.

Die Haupteinschließung der Kleingartenanlage „Lindenbreite“ erfolgt über die „Röntgenstraße“. Die Festsetzung der Breite dieser Einfahrt von 6.50 m resultiert aus den derzeitigen Ausmaßen des vorhandenen Einfahrtbereiches. Im Bereich der Einfahrt wurde die Straßenbegrenzungslinie in den Bereich der Kleingartenanlage versetzt, um eine Wendemöglichkeit entsprechend der Standardmaße (Radius von 6 m) von Wendehämmern für Lastkraftwagen (Versorgungsfahrzeuge, Feuerwehr) zu schaffen. Ab der Einfahrt zur Gartensparte in südlicher Richtung ist es verkehrsplanerisch vorgesehen, die „Röntgenstraße“ künftig den nichtmotorisierten Verkehrsteilnehmern, wie Fußgänger, spielende Kinder und Radfahren vorzubehalten.

Zur Verkehrserschließung gehört auch die Bereitstellung einer angemessenen Anzahl von **Gemeinschaftsstellplätzen nach §9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB**. Als die Kleingartenanlage „Lindenbreite“ vor einigen Jahren konzipiert wurde, konnte keiner annehmen, dass heute ein erheblicher Prozentsatz der Kleingärtner den PKW benutzen wird, um seinen Garten aufzusuchen.

Um die vorhandenen Fahrspuren in der Anlage auszunutzen, wurden die Stellplätze für die Mitglieder der Kleingartenanlage und deren Besucher direkt an diesen Fahrspuren räumlich festgesetzt und beanspruchen den gleichen Platz wie gegenwärtig genutzt wird.

Für die 76 Parzellen wurden im Plan Flächen für **Gemeinschaftsstellplätze** auf den Rasenflächen zwischen westlicher Einfriedung und den Fahrspurenweg ausgewiesen. Die Errichtung von Stellplätzen auf den einzelnen Parzellen ist nicht mit der kleingärtnerischen Nutzung vereinbar und somit unzulässig. Der Umfang der festgesetzten Stellplatzflächen spiegelt die Verkehrsmittelwahl der Kleingärtner wieder. Demnach legen etwa 9 % aller Kleingärtner den Weg zu ihrer Kleingartenanlage zu Fuß zurück. Gut 38 % kommen mit dem Fahrrad und annähernd 53 % mit dem Auto (Stadtverband der Gartenfreunde Dessau e.V., 2002). Die Stellplätze, alle samt in rechtwinkliger Aufstellung zur Fahrtrichtung, sind innerhalb der Rasenfläche in 4 Stellplatzgruppen aufgeteilt, um die bereits vorhandenen Strauchflächen zu erhalten, zu entwickeln und um eine möglichst komfortable Anordnung zu den einzelnen Parzellen zu erreichen. Mit festgesetzten Abmaßen jedes einzelnen Stellplatzes von 5.5 m x 2.5 m und einer Rangierfläche von mindestens 6.0 m ist ein bequemes Ein- und Ausparken gewährleistet.

Der Anschluss der Kleingartenanlage an Ver- und Entsorgungseinrichtungen ist wegen der Abhängigkeit der Erschließung von der Art der Bodennutzung nur eingeschränkt zulässig. Maßstab und Kriterium für den Anschluss der Kleingartenanlage an Ver- und Entsorgungseinrichtungen ist die kleingärtnerische Nutzung. Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für **Ver- und Entsorgungseinrichtungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB** sollen die vorhandene Nutzung ermöglichen und auf Dauer sicherstellen. Die

getroffenen zeichnerischen Festsetzungen betreffen das vorhandene Pumpenhaus nördlich, in der Nähe des Haupteingangs zur Kleingartenanlage. Die Stromversorgung aus dem öffentlichen Netz wird durch eine 0,4 kV-Leitung gespeist. Die Zweckbestimmungen „Elektrizität“ und „Wasser“ der Festsetzung Fläche für Versorgungsanlagen sichert die gegenwärtige Funktion der Anlage.

Im Bebauungsplan wird zudem die **Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)** zeichnerisch festgesetzt, da diese Leitungen nicht unter öffentlichen Verkehrsflächen verlaufen, sondern durch Privatgrundstücke geführt werden. Dabei handelt es sich um Erdgasversorgungsleitungen der DVV. Die Niederdruckleitung DN 150 ST in der Röntgenstraße liegt auf der Ostseite hinter den Zäunen / Hecken im Gelände der Gartensparte. Angaben zur Tiefe der Gasleitung werden im Bereich der Wohnhäuser Röntgenstrasse 2, 4, 6, 8 benannt und liegen bei Werten von 0,8 m bis 1,2 m. Diese Leitung ist eine wichtige Verbindungsleitung zwischen Dessau – Alten und der Holz - / Steinhaussiedlung.

Die 15 kV- und 0.4 kV-Leitungen verlaufen parallel und liegen im Bereich des Gemeinschaftshauptweges als auch im Bereich der vorhandenen Gehölze am westlichen Grenzverlauf der Gartenanlage.

In einem engen Zusammenhang mit den Erschließungsanforderungen sowie der Führung der o.a. Versorgungsleitungen der DVV steht die **Festsetzung von Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechten nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB**. Im Rahmen der Planung ist auch darauf Rücksicht genommen worden, dass der Kleingärtner vom Verpächter verlangen kann, dass die vertraglich vereinbarte Nutzung auch möglich sein muss. Dazu zählt insbesondere auch, dass der einzelne Kleingarten über die Erschließungswege innerhalb der Anlage erreichbar ist und der Garten mit Arbeitsstrom und Wasser versorgt werden kann. Ferner gilt es sicherzustellen, dass die Träger von Ver- und Entsorgungsmaßnahmen sowie der Feuerwehr und des Rettungswesens auf eine rechtssichere Grundlage vertrauen können, wenn sie auf privatem Grund und Boden Abfälle und Abwässer entsorgen bzw. zu Notfällen gerufen werden. Da für die o.a. Gas- und Stromleitungen noch keine Rechte im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 21 begründet worden sind, erfolgt hierfür ebenfalls die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB.

Die im Bebauungsplan getroffenen **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB** tragen den Belangen des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege Rechnung. Da eine entsprechende Regelung bereits in § 3 Abs. 1 Satz 2 BKleingG enthalten ist, wird im Bebauungsplan lediglich eine Festsetzung zur Begrenzung der Auswirkungen von Bodenversiegelungen bei der Errichtung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen getroffen. Die Festsetzung der wasser- und luftdurchlässigen Bauweise in Bereichen der Stellplätze bestimmt die Auswahl des Schichtaufbaus der Stellflächen. Zulässig sind hier unversiegelte Deckschichten wie Schotterrassen, wassergebundene Wegedecken oder auch Rasenwaben mit minimalen Versiegelungsgrad von 10%. Die Vorgaben zur Auswahl der Schichten entsprechen einer ökologisch vertretbaren Bauweise. Ausgehend von der aktuellen Nutzung

der Stellflächen als Parkmöglichkeit liegt hier eine sporadische Beeinträchtigung des ökologischen Gefüges durch Emissionen durch Abgase, Bodenbelastung durch Befahren, temporäre Verlärmung, Funktionsstörungen im lokalen Gefüge, etc., vor. Mit der Festsetzung einer wasser- und luftdurchlässigen Bauweise sowie der Festsetzung der Stellflächen auf den bereits gegenwärtig beanspruchten Stellflächen handelt es sich nicht um einen erheblichen bzw. nachhaltigen Eingriff im naturschutzrechtlichen Sinne. Konkret bedeutet dies, dass Veränderungen der Gestalt oder Nutzung der Grundfläche, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen, hier nicht nachzuweisen sind.

Der Ausschluss von geschlossenen Einfriedungen mit Ausnahme von Hecken soll dem in der Kleingartenkonzeption verankerten Ziel der Verbesserung des Grünanteils Rechnung tragen.

Für die gegenwärtig gehölzfreien, mit Rasenvegetation bestehenden Kfz - Stellflächen zwischen den vier ausgewiesenen Gemeinschaftsstellflächen wird das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzt.

Diese Flächen sind vollständig mit Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen heimischer Herkunft der folgenden Liste zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Im Zusammenhang mit den Leitungsrechten auf Flächen mit unterirdischen Versorgungsleitungen sind bei Pflanzungen die Vorgaben von Pflanzabständen einzuhalten.

Hasel	-	<i>Coryllus avellana</i>
Europäisches Pfaffenhütchen	-	<i>Euonymus europaeus</i>
Zweigrifflicher Weißdorn	-	<i>Crataegus laevigata</i>
Eingrifflicher Weißdorn	-	<i>Crataegus monogyna</i>
Schlehe, Schwarzdorn	-	<i>Prunus spinosa</i>
Hundsrosa	-	<i>Rosa canina</i>

Hinsichtlich des entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze vorhandenen umfangreichen Strauch- und Heckenbestandes werden Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB getroffen.

So sollen innerhalb der zwischen den Gemeinschaftsstellplätzen festgesetzten Flächen der vorhandene Baum- und Heckenbestand erhalten, gepflegt und bei Abgang ersetzt werden. Bei Abgang, Krankheit oder zunehmend lückenhaft bildenden Bestand sind Nachpflanzungen standortgerechter einheimischer Arten der nachfolgenden Liste vorzunehmen.

- Hainbuche - *Carpinus betulus*
- Feld- Ahorn - *Acer campestre*

- Vogel- Kirsche - *Prunus avium*
- Eberersche, Vogelbeerbaum - *Sobus aucuparia*

Die Stadt Dessau trifft diese Festsetzung aus folgenden Gründen:

Hecken

- sind bedeutsam für die Verbesserung des Kleinklimas,
- bremsen den Wind,
- sind gute Lärmschutzelemente,
- bieten Sichtschutz,
- filtern den Straßenstaub und andere Schadstoffe des Verkehrs entlang der Röntgenstraße
- bieten Schutz vor Wind- und Wassererosion,
- sind Lebensraum, Kinderstube und Nahrungsquelle für eine Vielzahl von Tierarten, darunter vieler Nützlinge, und tragen damit zur Stabilisierung des ökologischen Gleichgewichts bei, und
- bieten durch ihre mögliche Vielfalt zu allen Jahreszeiten einen Schau- und Erholungswert für den Nutzer und Besucher der Kleingartenanlage

Da die Hecke seit langem Bestandteil der Kleingartenanlage ist und sie eine übliche Eingrenzung bzw. Eingrünung einer Kleingartenanlage darstellt, sind von ihnen keine Beeinträchtigungen im Bezug auf die Ausübung der kleingärtnerischen Nutzung und die Führung von Versorgungsleitungen der DVV zu erwarten.

4.2 Eingriffsregelung und Umweltverträglichkeitsprüfung

Die Eingriffsregelung als Instrument des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach §§ 18 ff. Bundesnaturschutzgesetz dient dazu, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild zu erhalten, d.h. den „Status quo“ von Natur und Landschaft zu sichern.

Die Vorschriften zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung sind seit dem Erlass des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuches und zur Neuregelung des Rechtes der Raumordnung (BauROG) vom 18.08.1997, in Kraft getreten am 01.01.1998 in zahlreichen Paragraphen des BauGB übernommen worden.

Damit wurden die formalen Inhalte der Eingriffsregelung, die das Bauleitplanverfahren betreffen, in das BauGB übernommen, während die materiellen Inhalte im Naturschutzrecht verblieben. Dies hat zur Folge, dass in Bezug auf die Bauleitplanung Sinn und Zweck der Eingriffsregelung, die Systematik der Eingriffsregelung (Vermeidung – Ausgleich – Ersatz) und Begrifflichkeit der Eingriffsregelung weiterhin durch das Naturschutzrecht bestimmt werden.

Entsprechend verweist auch § 1 a (3) BauGB direkt auf die Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz, so dass Neuerungen, die die Eingriffsregelung mit dem BNatSchGNeuregG im März 2002 erfahren hat, für die bundesgesetzlich geregelte Bauleitplanung ebenfalls unmittelbar wirksam sind.

Das Verhältnis zwischen Naturschutz – und Baurecht ist jetzt in § 21 BNatSchG geregelt (früher in §8a BNatSchG - alt).

Im Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 23. Juli 2004 (GVBl. LSA Nr. 41/2004) sind die Vorschriften zur Anwendung der Eingriffsregelung in den §§ 18 bis 24 NatSchG LSA enthalten.

Jede städtebauliche Planung erfordert zu Beginn eine Überprüfung, ob sie die Tatbestandsvoraussetzungen des § 21 i.V. m. § 18 BNatSchG erfüllt und sie damit der Eingriffsregelung unterliegt. Dazu ist bei jeder Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bauleitplans überschlägig und vorläufig abzuschätzen, ob aufgrund der vorgesehenen Planung Eingriffe in Natur und Landschaft im naturschutzrechtlichen Sinne, d.h. nach der Legaldefinition des §18 (1) BNatSchG, zu erwarten sind.

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 18 (1) dieses Gesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.⁸

Im Hinblick auf die Feststellung, ob die vorliegende Planung mit einem Eingriff verbunden ist, müssen deshalb zwei Aspekte gleichzeitig erfüllt sein. Mit dem Vorhaben muss eine Veränderung der Gestalt oder der Nutzung einer Grundfläche verbunden sein und diese Veränderung der Gestalt oder der Nutzung einer Grundfläche kann die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen.

Unter „Gestalt von Grundflächen“ ist die äußere Erscheinungsform der Landschaft anzusehen, wie sie sich einem Betrachter als optischer Eindruck darbietet. Neben geomorphologischen Gegebenheiten gehört die weitere Landschaftsstruktur mit den sie prägenden Lebensformen zur Gestalt einer Grundfläche.

Unter der Veränderung der „Gestalt von Grundflächen“ versteht man jede sichtbare Andersartigkeit, die durch ein Vorhaben entstehen kann. Dazu gehören Veränderungen der Gebäudeanordnungen, Änderungen von Gebäudehöhen und –volumina. Dies ist durch die Planung im Falle der Festsetzungen für ein Vereinsheim beabsichtigt.

Unter „Nutzung von Grundflächen“ ist in erster Linie die zweckgerichtete Verwendung zu verstehen, wobei es unerheblich ist, ob damit ein wirtschaftlicher Erfolg erzielt werden soll. Damit sind neben bewirtschafteten Flächen auch sich selbst überlassene langjährige Grundflächen als Nutzungen aufzufassen.

⁸ § 18 BNatSchG (BGBl I 2002, 1193)

Nutzungsänderungen liegen demnach vor, wenn die bisher prägende Nutzung durch eine andere ersetzt wird. Mit der vorliegenden Planung werden keine Flächen für die Neuschaffung von Kleingärten in Anspruch genommen. Der Bebauungsplan dient der Sicherung der kleingärtnerischen Nutzung.

Die Gestalt- oder Nutzungsänderungen beschreiben die Art von Vorhaben als Voraussetzung zur Eingriffsbestimmung. Die Begriffe „erheblich“ und „nachhaltig“ verweisen hingegen auf die qualitativen und quantitativen Dimensionen einer Beeinträchtigung. Ob die Eingriffsregelung zur Anwendung kommt, ist somit auch davon abhängig, ob erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft auf Grund der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und der Bedeutung des Landschaftsbildes vermutet werden können.

Als erheblich wird man eine Beeinträchtigung nur bezeichnen können, wenn die Leistung, d.h. Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes so herabgesetzt wird, dass dies ohne weiteres und ohne komplizierte Untersuchungen feststellbar ist, oder wenn die nachteilige Veränderung des Landschaftsbildes auch für jeden normalen, ungeschulten Beobachter wahrzunehmen ist.

Auf die Dauer dieser Beeinträchtigung kommt es im Grundsatz nicht an. Allerdings wird eine Beeinträchtigung nur ganz vorübergehender Art kaum als erheblich bezeichnet werden können. Von einer nachhaltigen, also dauernden Folgen auslösenden Beeinträchtigung wird man in der Regel auch nur dann sprechen können, wenn diese Beeinträchtigung auch ohne diesen zeitlichen Gesichtspunkt von einer gewissen Erheblichkeit ist. Insofern sind die beiden Voraussetzungen „erheblich“ oder „nachhaltig“ keine echten Alternativen, sondern stehen in einer gewissen Verbindung miteinander.⁹

Unter Zugrundlegung dieses weit gefassten Eingriffsbegriffs ist festzustellen, dass die Sicherung der Kleingartenanlage an sich zwar keinen Eingriff darstellt, dass aber die Zulässigkeit der Errichtung eines Vereinsheimes und der teilweisen Versiegelung von Kfz-Stellplätzen Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild verbunden sein können, sofern mit dem Vorhaben eine Veränderung der Gestalt oder der Nutzung einer Grundfläche verbunden ist und die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild dadurch erheblich beeinträchtigt werden.

Mit Hilfe der Richtlinie zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt) gem. RdErl. des MLU, MBV, MI und MW vom 16.11.2004 – 42.2-22302/2 soll ermittelt werden, ob eine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zu besorgen ist. Hierbei soll im Rahmen der Bauleitplanung konkret die Zulässigkeit der Errichtung eines Vereinsheimes und der Stellplätze als Eingriffe in Natur und Landschaft bewertet werden. Das Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt stellt ein standardisiertes Verfahren zur einheitlichen naturschutzfachlichen Bewertung der Eingriffe und der für die Kompensation durchgeführten oder durchzuführenden Maßnahmen dar. Es ermöglicht in der Mehrzahl der Fälle ohne eine

⁹ Köppel: Praxis der Eingriffsregelung, S. 147, Stuttgart: Ulmer, 1998

verbal-argumentative Zusatzbewertung eine hinreichend genaue Bilanzierung der Eingriffsfolgen und der für deren Kompensation erforderlichen Maßnahmen.

Für die Berechnung des Eingriffs durch die Festsetzung der überbaubaren Flächen zur Errichtung eines Vereinsheimes können folgende Biotopwerte entsprechend des Bewertungsmodells Sachsen-Anhalt bilanziert werden.

**Bewertung des Plangebietes vor der Durchführung der Bauleitplanung
Flächen vor dem Eingriff „Bau Vereinsheim“ und Fläche der Stellplätze**

<u>Code</u>	<u>Biotoptyp</u>	<u>Biotopwert</u>	<u>Flächengröße (m²)</u>	<u>Biotopwertpunkte</u>
VPX	unbefestigter Platz	2	331	662
VSA	Stellplätze	2	486	972
VSA	Stellplätze tlw. befestigt	2	830	1660
Summe:				3294

**Bewertung des erwartenden Zustandes nach der Durchführung der Bauleitplanung
Eingriff „Bau Vereinsheim“ und Fläche der Stellplätze**

<u>Code</u>	<u>Biotoptyp</u>	<u>Biotopwert</u>	<u>Flächengröße (m²)</u>	<u>Biotopwertpunkte</u>
BW	überbaute Fläche (Bau des Vereinsheims)	0	331	0
HHA	Hecken (Pflanzbindung zwischen den Gemeinschaftsstellplätzen)	18	486	8748
VSA	Stellplätze tlw. befestigt	2	830	1660
Summe:				10 408

Tabelle 5 Kompensationsbilanz

Im Ergebnis dieser Teil-Bewertung ergibt sich kein Aufwertungsbedarf. Der durch den Bau eines geplanten Vereinsheimes verursachte wesentliche Eingriff wird mehr als erforderlich durch die Festsetzung zum „Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ kompensiert. Durch die geplante Anlage einer Hecke zwischen den Gemeinschaftsstellplätzen soll jedoch nicht nur dem Ausgleich Rechnung getragen werden, sondern auch die Bedeutung der Hecken innerhalb der Kleingartenanlage als auch innerhalb von Siedlungsgebieten soll dauerhaft entwickelt werden.

Dass der Eingriff insgesamt für die Flächen des B-Plangebietes unerheblich ist, ergibt sich auch aus dem Vergleich der maximal überbaubaren Grundstücksfläche von 331 m² mit der gesamten Fläche der Dauerkleingartenanlage von nahezu 40.797 m². Dabei ist festzustellen, dass sich der Eingriff auf ein Minimum (0,8 % der Gesamtfläche) beschränkt. Hinzu kommt auch, dass in der Betrachtung der gegenwärtigen Bestandssituation der bebaubaren Fläche für das Vereinsheim zwar feststellbar ist, dass der Bereich von einer, zum Teil lückigen, krautigen Rasenvegetation gekennzeichnet ist. Die Fläche wird aber durch einen geringen Biotopwert beschrieben und bietet auf Grund dauerhafter Nutzung durch den Menschen

perspektivisch einen geringen Wert hinsichtlich der Lebensraumqualität für Fauna und Flora sowie des damit im Zusammenhang stehenden Wirkungsgefüges für den Naturhaushalt.

Dennoch gilt es zu berücksichtigen, dass die Inanspruchnahme der Fläche für das Vereinsheim wegen der Aufsummierung unterschiedlicher Wirkfaktoren und weil sie dauerhaft wirkt, als zu vermeidende oder auszugleichende Maßnahme zu betrachten ist. Der Wirkfaktor der Flächenversiegelung verursacht beispielsweise Beeinträchtigungen wie:

- den Verlust von gewachsenen Boden und deren oberflächlichen Struktureigenschaften
(lokaler Verlust von bodentyp- und bodenartspezifischen Speicher-, Filter- und Lebensraumfunktionen)
- die Veränderungen des Mikroklimas (lokal)
(lokaler Verlust flächenhafter Verdunstung durch Vegetation)
- den Verlust von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere
(Verringerung/Verlust von Tier- und Pflanzenarten und -gesellschaften)

Was die Befestigung von Stellplätzen anbetrifft, so ist ein Ziel der Planung, die Versiegelung des Bodens weitestgehend zu vermeiden und damit die Retentionsfähigkeit des Gebietes und seine Bedeutung für die Grundwasserbildung zu erhalten.

Hinsichtlich der Umweltverträglichkeitsprüfung UVP in der Bauleitplanung sind im § 1a BauGB und im UVPG (§§ 2 und 3, 3a – 3f und Anlage) einschlägige Regelungen enthalten. Diese Regelungen sind Bestandteil des aus mehreren Artikeln bestehenden „Gesetzes zur Umsetzung der UVP – Änderungsrichtlinie, der IVU – Richtlinie und weiterer EG – Richtlinien zum Umweltschutz“ vom 27. Juli 2001, das am 03. August 2001 in Kraft getreten ist. Zwar liegt der Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses, also jener Zeitpunkt des förmlichen Beginns der Planung vor dem Zeitpunkt des Inkrafttretens des zuvor erwähnten Gesetzes, doch ist nach § 25 UVPG (Überleitungsvorschrift) dieses Gesetz auch für den B- Plan Nr. 153 einschlägig anwendbar.

Nach § 1a Abs.2 Nr. 3 BauGB ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen, soweit im Bebauungsplanverfahren die planungsrechtliche Zulässigkeit für Vorhaben begründet werden soll, für die nach dem UVPG eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht.

Ein Bebauungsplan kann danach umweltverträglichkeitsprüfungspflichtig sein, wenn:

- ein Vorhaben der in der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung UVPG vorliegt und der dort genannte Schwellenwert für die generelle UVP – Pflicht erreicht oder überschritten wird (§ 3b Abs. 1 UVPG) oder
- wenn bei einem Vorhaben der in der Anlage 1 zum UVPG umschriebenen Art jedenfalls der Schwellenwert für die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erreicht oder überschritten wird und diese Vorprüfung ergibt, dass das Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Sicherung einer bestehenden Kleingartenanlage. Die Vorkehrungen zur Errichtung eines Vereinsheimes mit einer festgesetzten Grundfläche von max. 330 m² begründen nicht die Besorgnis erheblicher Umweltauswirkungen. Die Grundfläche liegt noch weit unter dem Schwellenwert von 20.000 m² Grundfläche für ein Projekt nach Nr. 18.7 der Anlage 1 zum UVPG¹⁰. Der Bebauungsplan ist somit nicht uvp – pflichtig.

4.3 Verfahren und wesentliche Schritte der Abwägung

Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Dessau hat am 01.07.1998 beschlossen, für die Kleingartenanlage "Lindenbreite" in Dessau -Alten den einfachen Bebauungsplan Nr. 153 aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25. Juli im Amtsblatt der Stadt Dessau - Ausgabe 8 / 1998 öffentlich bekannt gemacht.

Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Verfahren

Im Amtsblatt der Stadt Dessau, Ausgabe 10 / 2000, wurde am 30. September 2000 über die Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB informiert. Vom 09. Oktober 2000 bis einschließlich 20. Oktober 2000 hatten alle interessierten Bürger die Gelegenheit, sich über die Ziele des Bebauungsplanes zu informieren und Anregungen vorzubringen.

Auch im Anschluss an die frühzeitige Bürgerbeteiligung haben Bürger die Gelegenheit wahrgenommen, sich die Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplanes erläutern zu lassen.

Stellungnahmen und Ergebnis der Abwägung

Während und nach der frühzeitigen Bürgerbeteiligung sind fünf Stellungnahmen eingereicht worden. Von diesen Stellungnahmen enthielten vier Stellungnahmen keine Einwendungen zum Bebauungsplan. Darunter befanden sich der Stadtverband der Gartenfreunde und gesetzlich anerkannte Naturschutzverbände. Eine Stellungnahme enthielt eine deutliche Ablehnung zum Bebauungsplan. Die Stellungnahme ist in die Abwägung eingestellt worden. Eine Änderung der städtebaulichen Konzeption in den Grundzügen ist aufgrund der Stellungnahmen aber nicht erforderlich geworden.

Inhalt der Stellungnahme

Eine Privatperson ist im Rahmen eines am 13.09.2000 durchgeführten Zwangsversteigerungsverfahrens Eigentümerin der im Plangebiet liegenden Flurstücke 671,673,677. Sie beabsichtigt, das unmittelbar an der Lindenstraße gelegene Flurstück 671 aus der kleingärtnerischen Nutzung herauszunehmen. Ihr Rechtsbeistand hat am

¹⁰ Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt wird.

23.10.2001 an die Stadt die Bitte herangetragen, das Flurstück zur Bebauung freizugeben. Sofern die Stadt es wünscht, würde die Privateigentümerin für das Flurstück 671 auf eigene Kosten einen Bebauungsplan erstellen und der Stadt zur Genehmigung vorlegen. Begründet wird diese Absicht mit der Erwartung eines erhöhten Baulandbedarfs in nächster Zeit. Zudem wird bezweifelt, dass vertraglichen Beziehungen (Pachtverträge) zwischen den Kleingärtnern und ihr bestehen würden. Von daher hegt sie die Annahme, dass die derzeit ausgeübte Nutzung keine rechtliche Wirksamkeit auf sie ausüben kann.

Abwägung der Stellungnahme

Die Trägerin der Bauleitplanung ist dieser Anregung nicht gefolgt. Wesentliche Grundlagen dafür sind der Beschluss über den Aufstellungsstop von verbindlichen Bauleitplänen für Wohnungsbauvorhaben im Außenbereich aus dem Jahre 1997, der Aufstellungsbeschluss für den B – Plan Nr. 153 aus dem Jahre 1998 und der Beschluss der Stadt Dessau über die Kleingartenkonzeption aus dem Jahre 2000.

Insbesondere die Kleingartenkonzeption belegt eindrucksvoll, dass die Kleingartenanlage „Lindenbreite“ im räumlichen Verbund mit den Anlagen „Dr. Schreiber“, „Kirchbreite“, „Oberbreite“ und „Schwarzebergbreite“ ein unverzichtbarer Bestandteil der Kleingärten im Ortsteil Dessau – Alten ist. Sie erfüllt dabei wichtige soziale und städtebauliche Funktionen. Dieser Aspekt verlangt, dass der vorhandene Bestand planungsrechtlich gesichert wird. Von daher wird die Absicht der Stadt, die Nutzung der Kleingartenanlage „Lindenbreite“ auf unbestimmte Zeit festzuschreiben, aufrechterhalten.

Gestützt wird diese Absicht auch von den im Stadtentwicklungskonzept aus 2001 aufgezeigten Tendenzen der Bevölkerungs- und Baulandentwicklung. Die rechtfertigen keine Neuausweisung von Wohnbauflächen.

Zur Annahme der Einwenderin, dass keine vertraglichen Beziehungen, die kleingärtnerischen Nutzung betreffend, bestehen würden, gibt die Trägerin der Bauleitplanung nach Mitteilung durch den Stadtverband der Gartenfreunde e.V. zu erkennen, dass am 14.11. 1980 zwischen der LPG Pflanzenproduktion Hinsdorf, des Rates der Kreise Köthen, dem Rat der Stadt Dessau und des damaligen Kreisverbandes des VKSK eine Vereinbarung über die gärtnerische Nutzung abgeschlossen wurde. Diese Vereinbarung, auch wenn sie nach den Rechtsgrundsätzen der ehemaligen DDR abgeschlossen wurde, entfaltet gegenüber der Einwenderin Rechtswirksamkeit. Dies mag für die Rechtsgrundsätze der Bundesrepublik vor dem Beitritt der ehemaligen DDR am 03.10. 1990 befremdlich klingen. Die Rechtssituation, gestützt durch das Bundeskleingartengesetz und das Schuldrechtsanpassungsgesetz, ist aber eine vollkommen andere.

In der ehemaligen DDR hatten die landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften gemäß §18 des LPG – Gesetzes ein sogenanntes umfassendes Nutzungsrecht an den von ihren Mitgliedern eingebrachten Grundstücken. Dies schloss die Möglichkeit ein, nicht genutzte, schwer nutzbare oder nicht benötigte Flächen anderen „gesellschaftlichen Bedarfsträgern“ zur Verfügung zu stellen. Eben dies ist im Falle der Kleingartenanlage „Lindenbreite“ geschehen. D.h., dass die Flächen der Einwenderin im Plangebiet der kleingärtnerischen

Nutzung zugeführt wurden. Diese Vorgehensweise war für damalige Verhältnisse nicht unüblich und wurde im gesamten Beitrittsgebiet mehrfach praktiziert. Der Gesetzgeber hat sich mit dem Erlass des Schuldrechtsanpassungsgesetzes entschieden, diese Besitzverhältnisse zu schützen und in § 8 Abs. 1 geregelt, dass der Eigentümer eines Grundstückes in solche Verträge eintritt, die durch eine LPG, resp. durch eine staatliche Stelle der ehemaligen DDR mit den jeweiligen Nutzern geschlossen wurde. §8 Abs. 2 SchuldRAnpG regelt, dass vorgenannte Bestimmung auch für sogenannte Zwischenpachtverträge, wie hier vorliegend, gilt.

Gleichzeitig wurde dem BKleingG ein §20 b beigefügt, welcher bestimmt, dass die §§ 8, 9 10 sowie 19 Schuldrechtsanpassungsgesetz auch auf Kleingartenpachtverhältnisse Anwendung finden. Die vormaligen Eigentümer der jetzt im Eigentum der Einwenderin stehende Grundstücke sind danach in die bestehenden Pachtverhältnisse eingetreten.

Daran ändert auch das am 13.09. 2000 durchgeführte Zwangsversteigerungsverfahren nichts. Nach § 57 Zwangsversteigerungsgesetz ist die Einwenderin in die bestehenden Pachtverhältnisse eingetreten.

Im Bezug auf die städtebauliche Relevanz der mit der vorangeschilderten Rechtssituation verbundenen Fragen ist für das Bauleitplanverfahren von besonderer Bedeutung, dass sich Einwenderin im Bewusstsein der Absichten der Trägerin der Bauleitplanung am Zwangsversteigerungsverfahren beteiligt hat. Dazu hat am 12.09. 2000 ein Informationsgespräch im Stadtplanungsamt stattgefunden.

Von daher sieht sich die Trägerin der Bauleitplanung nicht veranlasst, die mit der Planung verbundenen Zielstellungen zu novellieren.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Mit Schreiben vom 17.10.2000 wurden die Träger öffentlicher Belange zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Nachbargemeinde wurden aufgrund der Zielstellung der Planung, die Nutzung einer Kleingartenanlage im Bestand zu sichern, nicht um eine Stellungnahme gebeten. Zwei Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben. Die Trägerin der Bauleitplanung geht davon aus, dass das Fehlen der Stellungnahmen auf den Inhalt des Bebauungsplans, einschl. der Begründung keine Auswirkungen hat. 15 Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben, deren Inhalt die Annahme zulässt, dass sich der Bebauungsplan sich nicht negativ auf die von diesen Trägern zu vertretenden Belange auswirkt.

Vier Träger öffentlicher Belange haben Hinweise gegeben bzw. um eine Berücksichtigung ihrer gebeten.

Zudem wurden die Ämter der Stadtverwaltung zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Stellungnahmen und Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Träger öffentlicher Belange nahmen zu ihrem jeweiligen Wirkungsbereich Stellung. Alle eingegangenen Stellungnahmen wurden ausgewertet und sind in die Abwägung des Stadtrates am 18.12.2002 eingegangen.

Bebauungsplanrelevante Hinweise und deren Behandlung in der Abwägung werden im Folgenden zusammenfassend wiedergegeben. Hinweise, die erst im Zusammenhang mit der baulichen Umsetzung des Vorhabens berücksichtigt werden können, blieben hierbei unberücksichtigt.

Seitens des Liegenschaftsdezernates sowie der oberen Wasserbehörde des Regierungspräsidiums Dessau ergaben sich zur vorgelegten Planung keine Hinweise.

Im Bezug zu den geplanten Nutzungsänderungen (Stellplätze, Vereinhaus) erging der Hinweis, dass Angaben zum derzeitigen Zustand dieser Flächen fehlen, weshalb eine Beurteilung bzgl. der Umsetzung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung auf Grundlage des Bebauungsplans nicht möglich ist. Dem Hinweis ist die Trägerin der Bauleitplanung nachkommen und hat damit auch den Bezug zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung hergestellt. In der Begründung zum Bebauungsplan wurden die Angaben zur Ausgangssituation der Kleingartenanlage konkretisiert. Erforderliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden rechtsverbindlich festgesetzt. Dabei hat die Trägerin der Bauleitplanung klargestellt, dass Stellplätze in der Kleingartenanlage nicht erstmalig hergestellt werden und somit weder von einer Änderung der Gestalt noch von der Nutzung von Grundflächen auszugehen ist.

Generell sind nach dem Hinweis des Regierungspräsidiums Dessau die bauausführenden Betriebe auf die Einhaltung der gesetzlichen Melde- und Sicherungspflicht gemäß Denkmalschutz des Landes Sachsen- Anhalt (§9 Abs. 3 DSchG LSA, GVBl. LSA Nr. 33/1991 vom 28.10.1991) im Falle freigelegter archäologischer oder bauarchäologischer Funde hinzuweisen, um eine wissenschaftliche Untersuchung durch das zuständige Landesamt zu ermöglichen.

Der Hinweis ist in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen worden.

Die obere Verkehrsbehörde hat zur Abgrenzung des Plangebietes den Hinweis gegeben, dass im Erläuterungsbericht das Bebauungsgebiet im Norden durch die Südseite des Straßenflurstückes der „Lindenstraße“ begrenzt wird. In der zeichnerischen Darstellung des B-Planes sei der straßenbegleitende Geh-/Radweg entlang der „Lindenstraße“ innerhalb der B-Plangrenze ausgewiesen. Zu den öffentlichen Straßen gehören gem. §2 Abs. 2 Nr.1 Straßengesetz LSA unter anderem die unmittelbar an die straßenangrenzenden Rad- u. Gehwege. Zu dem ist zu beachten, dass durch die straßenbahnrechtliche Planfeststellung nach § 28 PbefG der Geh-/ Radweg mit einbezogen worden ist und innerhalb der Planfeststellungsgrenzen liegt. Somit besteht zwischen verbaler und zeichnerischen Darstellung der nördlichen Bebauungsplangrenze ein Widerspruch hinsichtlich des genauen Verlaufs. Die nördliche Bebauungsplangrenze sollte nach Auffassung der oberen Verkehrsbehörde dahingehend verändert werden, dass der Geh-/Radweg keinen Bestandteil des B- Plangebietes darstellt.

Die Trägerin der Bauleitplanung hat die Planzeichnung auf diesen Hinweis mit dem Ergebnis geprüft, dass es sich dabei nicht um den Geh- und Radweg der Lindenstraße handelt. Die Planzeichnung weist eindeutig einen in der Kleingartenanlage „Lindenbreite“ vorhandenen

Fuß- und Radweg aus. Eine Änderung der Planzeichnung zum vorgelegten Stand des Bebauungsplanes ist daher nicht erforderlich geworden.

Die Deutschen Telekom AG gab den Hinweis, dass sich im Planbereich Telekommunikationsanlagen befinden. Sollten Änderungen an den Anlagen notwendig werden, sind der Deutschen Telekom AG die durch den Ersatz oder die Verlegung dieser Anlagen entstehenden Kosten nach dem Veranlasserprinzip zu erstatten. Die Höhe der zu erstattenden Kosten wird Ihnen unsere zuständige Niederlassung mitteilen, sobald sie aufgrund detaillierter Ausbaupläne dazu in der Lage ist (Kostenübernahmevereinbarung).

Die Deutsche Telekom AG hat ihr Recht auf Beachtung bestehender fernmeldetechnischer Leitungen und Anlagen bei der Planung geltendgemacht.

Nach Inaugenscheinnahme der der Trägerin der Bauleitplanung bekannten Anlagen der Deutschen Telekom AG ist festzustellen, dass diese sich auf Flächen befinden, die keine Konflikte zum nebenstehenden Belang hervorrufen. Dort, wo künftige Erschließungsmaßnahmen bestehende Leitungen und Anlagen der Deutschen Telekom AG berühren, wird die Trägerin der Bauleitplanung den Erschließungsträger, resp. Bauherren oder Bauherrin im Vorfeld auf die Einhaltung ihrer Sorgfalts- und Abstimmungspflichten hinweisen. Einen entsprechenden Hinweis wird die Trägerin der Bauleitplanung in die Begründung zum Bebauungsplan aufnehmen.

Der Unterhaltungsverband "Taube" ist durch den Bebauungsplan in seiner Zuständigkeit für den "Schleusenbreitengraben", welcher im Süden das Plangebiet lt. Katastergrundlage begrenzt, berührt worden. Der Graben, welcher in weiten Teilen verfüllt ist, soll wiederhergestellt werden. Die bisherigen Planungen sehen vor, dass der Graben weiterhin parallel des angrenzenden Weges verläuft, so dass die Unterhaltung des Gewässers von der Südseite erfolgen kann. Zwischen Graben und Weg sind keine die Unterhaltung behindernden Anlagen anzuordnen. Eventuelle Straßenbegrenzungspfähle sind herausnehmbar aufzustellen. Für die Nordseite ist der gesetzlich festgeschriebene Gewässerschonstreifen in einer Breite von 5m von Anlagen jeglicher Art freizuhalten. Dieser Streifen kann mit Ufergehölzen flächig bepflanzt werden.

Auf den Sachstand zum Schleusenbreitengraben als Gewässer II. Ordnung im Rahmen der Planfeststellung „Vorflutentwässerungskomplex Dessau - Alten“ wurde in der Begründung zum Vorentwurf verwiesen. Eine mit dieser Abwägung verbundene Überprüfung der Ziele und Zwecke beider Planungen ergab, dass die bislang verfolgten Absichten in fast voller Gänze die Durchführung der Planfeststellung „Vorflutentwässerungskomplex Dessau – Alten“ betreffen. Die Trägerin der Bauleitplanung sah sich somit aus Gründen der Vermeidung verfahrensrechtlicher Konflikte nicht dazu veranlasst, Regelungen zur Nutzung des Flurstücks 680 zu treffen, die nicht der dauerhaften Sicherung der Kleingartenanlage „Lindenbreite“ dienen. Sie hat deshalb den Geltungsbereich der Planung zum Entwurf modifiziert und dessen Grenze auf dem Verlauf der Kleingartenanlage abgestimmt.

Die Stadtwerke wiesen auf den in ihrem Zuständigkeitsbereich vorhandenen Leitungsbestand hin. Die Stromleitungen der DVV – Stadtwerke befinden sich nur im

westlichen und nördlichen Randbereich. Die Stromversorgung des Gebietes erfolgt über ein vereinseigenes Netz der Kleingartensparte und ist mit dem einzigen Einspeisepunkt der DVV auch künftig ausreichend. Die Festlegungen zum vorliegenden Bebauungsplan Nr. 153 tangieren nur unwesentlich die Belange im Bereich der Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung. Aus momentaner Sicht ist nicht erkennbar, ob der vorhandene Leitungsbestand in ihrer Zuständigkeit in der Röntgenstraße auf Privatgrund liegt. Der angedachte Flächenerwerb für die Verkehrsfläche stellt auch für die Anlagen der DVV die Rechtsgrundlage für notwendige Erneuerungs- und Erweiterungsmaßnahmen dar. Bezüglich der Löschwasserversorgung ist einschränkend darauf verwiesen worden, dass wir als Versorgungsunternehmen im Auftrag der Stadt lediglich im Rahmen der vorhandenen Möglichkeiten für die Absicherung des Grundschutzes verantwortlich sind. Darüber hinaus bestehende Anforderungen sind über geeignete andere Maßnahmen abzusichern.

Im Ergebnis einer durchgeführten Recherche und der Überprüfung des Leitungsbestandes ist im Bebauungsplan die Führung von jenen Versorgungsanlagen und -leitungen festgesetzt worden, die der öffentlichen Versorgung dienen. Im vorliegenden Fall betrifft dies Abwasser- und Gasleitungen, die nicht der Erschließung der Kleingartenanlage dienen. Zudem führt eine 15 kV – Stromleitung an der westlichen Grenze des Plangebietes entlang, die u.a. der Stromversorgung der Kleingartenanlage dient. Da die o.a. Leitungen nicht über gemeindeeigene oder versorgungsträgereigene Grundstücke geführt werden, müssen die Versorgungsträger mit den Eigentümern vertragliche Vereinbarungen getroffen werden. Da hierfür eine dingliche Sicherung erforderlich ist, bedarf es auch der Festsetzung von Flächen für Leitungsrechten nach §9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB. Bezüglich der Gewährleistung der Löschwasserversorgung über Trinkwasserrohrleitungen gemäß Punkt 6.3 des o.g. Vorhabens nimmt die Berufsfeuerwehr wie folgt Stellung. Der Löschwasserbedarf kann aus dem Hydrantennetz der angrenzenden Linden- bzw. Röntgenstraße gedeckt werden (Einbaugrundsätze W331 Pkt. 5)

Das Amt für Ordnung und Verkehr hat darüber informiert, dass der Bereich als Kampfmittelverdachtsfläche eingestuft worden ist. Deshalb ist bei Tiefbauarbeiten und sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen. Gegen die Durchführung von erdeingreifenden Maßnahmen bei Handschachtungen bis zu einer Tiefe von 60cm ab Geländeoberkante bestehen keine Bedenken. Aber vor der Errichtung von Anlagen und bei Schachttiefen unterhalb 60 cm ab Geländeoberkante, sind die jeweiligen Flächen jedoch auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern zu überprüfen. Sofern konkrete Baumaßnahmen geplant werden, ist erneut ein Antrag zu stellen, damit der Kampfmittelbeseitigungsdienst Magdeburg eine Empfehlung abgeben kann, mittels welcher Verfahrensweise eine Überprüfung der jeweiligen Teilflächen zu erfolgen hat.

Die Stellungnahme wurde inhaltsgleich in den Bebauungsplan und die dazugehörige Begründung aufgenommen. Der Stadtverband der Gartenfreunde e.V. ist über diesen Umstand informiert worden.

Das Bauordnungsamt regte an, die Röntgenstraße besser als öffentliche Verkehrsfläche - Erschließung der Gartenanlage - zu kennzeichnen.

Aufgabe der vorliegenden Bauleitplanung ist aber, sicherzustellen, dass die verkehrsmäßige Erschließung als unabdingbare Voraussetzung für die Nutzung einer Kleingartenanlage erfüllt ist. Dazu bedurfte es der Festsetzung der Anbindung der Anlage an das öffentliche Straßennetz der Stadt Dessau. Dies ist dem vorgelegten Planstand zum Bebauungsplan Nr. 153 ohne weiteres zu entnehmen. Die Kennzeichnung der Röntgenstraße als „öffentliche Verkehrsfläche – Erschließung Kleingartenanlage“ entspricht nach der Ansicht der Trägerin der Bauleitplanung keiner besonderen Zweckbestimmung. Die dafür vorauszusetzende Besonderheit muss dem Wesen nach zu einem eigenen Typus der so zu bestimmenden Verkehrsanlage führen, so z.B. Fußgängerbereich oder verkehrsberuhigter Bereich; nicht jedoch die Kennzeichnung „Erschließung Gartenanlage“.

Da zum Schleusenbreitengraben ein Planfeststellungsverfahren läuft, regt das Bauordnungsamt an, zu prüfen, ob das Pflanzengebot im Vorentwurf mit den notwendigen Freihalteflächen für den Schleusenbreitegraben in Einklang gebracht werden kann.

Auf den Sachstand zum Schleusenbreitengraben als Gewässer II. Ordnung im Rahmen der Planfeststellung „Vorflutentwässerungskomplex Dessau - Alten“ wurde in der Begründung zum Vorentwurf verwiesen. Eine mit dieser Abwägung verbundene Überprüfung der Ziele und Zwecke beider Planungen ergab, dass die bislang verfolgten Absichten in fast voller Gänze die Durchführung der Planfeststellung „Vorflutentwässerungskomplex Dessau – Alten“ betreffen. Deshalb fühlte sich die Trägerin der Bauleitplanung aus Gründen der Vermeidung von verfahrensrechtlichen Konflikten nicht dazu veranlasst, Regelungen zur Nutzung des Flurstücks 680 zu treffen, die nicht dem Ziel der Planung zur dauerhaften Sicherung der Kleingartenanlage „Lindenbreite“ dienen. Sie hat daher den Geltungsbereich der Planung modifiziert und dessen Grenze auf dem Verlauf der Kleingartenanlage abgestimmt.

Das Bauordnungsamt regte des Weiteren an, möglicherweise dem Bau von Nebenanlagen im Plan ein Verbot oder eine Einschränkung vorzugeben.

Zweck und Ziel der vorgelegten Bauleitplanung ist die Sicherung der kleingärtnerischen Nutzung auf unbestimmte Zeit. Wesensmerkmal der kleingärtnerischen Nutzung ist die nicht erwerbsmäßige Bewirtschaftung fremden Landes zur Gewinnung von Gartenfrüchten aller Art und die Erholungsnutzung. Lt. §3 Abs. 1 Bundeskleingartengesetz BKleingG ist lediglich die Zulässigkeit von Lauben geregelt. Eine davon abweichende Regelung sieht der Bebauungsplan Nr. 153 nicht vor. Die Zulässigkeit anderer baulicher Anlagen beurteilt sich somit entsprechend den baurechtlichen Vorschriften nach ihrer Funktion im Rahmen der kleingärtnerischen Nutzung. Als andere bauliche Anlagen sind alle Anlagen anzusehen, die in einer auf Dauer gedachten Weise künstlich mit dem Erdboden verbunden sind. Bei der Beurteilung der Zulässigkeit kommt es entscheidend darauf an, ob diese bauliche Anlagen der Zweckbestimmung der Festsetzung „Dauerkleingärten“ widersprechen. Zulässig sind danach nur solche Baulichkeiten, die eine der kleingärtnerischen Nutzung dienende Hilfsfunktion haben. Einer besonderen Festsetzung bedurfte es somit nicht.

Das Bauordnungsamt gab ebenso den Hinweis, dass Hecken als geschlossene Einfriedung gelten - und diese abstandsflächenrelevant sind, deshalb sind Festsetzungen zu treffen.

Die Trägerin der Bauleitplanung hat diese Anregung nicht berücksichtigt. Unter Verweis auf die mit der vorgelegten Planung verbundenen Ziele und Zwecke sind ihr keine zwingenden Gründe bekannt, weshalb der Bebauungsplan Nr. 153 „Kleingartenanlage Lindenbreite“ Vorrang vor den landesrechtlichen Bestimmungen zu den Abstandsflächen genießen soll. Eine Ergänzung der textlichen Festsetzungen ergab sich somit nicht.

Das Tiefbauamt der Stadt Dessau forderte ein, die planungsrechtliche Festsetzung der Röntgenstraße durch Sicherung eines Straßenkorridors, der im Vorentwurf eine Breite des öffentlichen Verkehrsraumes von 6,50m sichert (inkl. Wegegrundstück Röntgenstr.), auf das erschließungsnotwendige Maß zu reduzieren. Dies erfordert die folgenden Korrekturen des B- Planes Nr. 153. Die Festsetzung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche mit einer Breite von 6,50m ist auf den Abschnitt zwischen Lindenstraße und dem Wohngrundstück Röntgenstr. 8 zu reduzieren. Diese Straße ist für die Kleingartenanlage „Lindenbreite“ erschließungsnotwendig und muss somit vollständig in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen werden.

Die Zufahrt der Kleingartenanlage „Lindenbreite“ ist in den im vorherigen Absatz genannten Straßenabschnitt zu verlagern. Das sich südlich daran anschließende Wegegrundstück der Röntgenstraße (Breite ca. 4,0m) ist als gemeinsamer Rad- und Gehweg festzusetzen. Dieser Rad-/Gehweg dient u.a. der Erschließung der Kleingartenanlage „Lindenbreite“ und muss zur eindeutigen Funktionsbestimmung und zur Herstellung der städtebaulichen Ordnung vollständig in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen werden.

Die Kleingartenanlagen als eine Form der städtischen Bodennutzung verlangen eine gesicherte Erschließung. Vorschriften über die Erschließung von Kleingärten bzw. Kleingartenanlagen enthält das Bundeskleingartengesetz nicht, hier kommen bezüglich des Umfangs der erforderlichen Erschließungsanlagen die Anforderungen des BauGB sowie landesrechtliche Bestimmungen zum Tragen.

Zur äußeren Erschließung, die sich hinsichtlich ihrer Art, ihrer Bemessung und ihres Umfangs nach der kleingärtnerischen Nutzung zu richten hat, zählen u.a. die Verkehrsanbindungen. Die Kleingartenanlage liegt an der Röntgenstraße zwischen der Lindenstraße im Norden und dem Neuenhofenweg im Süden. Sie ist unbefestigt. im Mittel ca. 5,50 breit und dient nach Mitteilung des Straßenverkehrsamtes und des Tiefbauamtes ausschließlich der Erschließung der Kleingartenanlage. Diese Funktion und der vorhandene Raumbedarf sollen aufrechterhalten werden. Eine „Mehrfacherschließung“, resp. ein Durchgangsverkehr für Kraftfahrzeuge, insbesondere Pkw, soll aber vermieden werden. Dieses Ziel deckt sich auch mit dem grundsätzlichen Ziel des Kleingartenwesens, Übernachtungen in Kleingärten zu vermeiden, welche durch eine besondere Qualität der Erschließung sonst gefördert werden könnten. Von daher sollen die Anfahrtsmöglichkeiten für Pkw auch eingeschränkt werden.

Aufgrund der Lage der Kleingartenanlage im Verkehrssystem der Stadt Dessau und der damit verbundenen hierarchischen Gliederung soll die Anfahrt mit dem Pkw von der Lindenstraße bis zur heute vorhandenen Haupteinfahrt erfolgen. Eine entsprechende Festsetzung ist im B – Plan getroffen worden. Der Anregung, die Zufahrt bis zum Grundstück Röntgenstraße Nr. 8 zu reduzieren wird allerdings nicht gefolgt. Dies hätte einen erheblichen Eingriff in die bestehende Kleingartensituation zur Folge, die mit einer Veränderung der inneren Erschließung verbunden wäre. Zudem wäre eine gesicherte Erschließung des im B – Plan festgesetzten Vereinsheimes gefährdet. Von daher sah sich die Trägerin der Bauleitplanung nicht dazu veranlasst, der Anregung zu folgen.

Die Einbindung der Kleingartenanlage in das Geh- und Radwegnetz der Kleingartenanlage ist ein begrüßenswertes Ziel. Dies fördert nach der Auffassung der Trägerin der Bauleitplanung auch die öffentliche Zugänglichkeit, um so einen möglichst großen Besucherkreis die Vielfalt der Kleingartenanlage erlebbar zu machen.

Das Tiefbauamt forderte des Weiteren ein, die Möglichkeit zum Schmutzwasseranschluss ausschließlich auf das Vereinsheim zu beschränken (nicht „sollte“ wie in Pkt. 6.4 des Vorentwurfs ausgeführt). Der Anschluss aller oder einzelner Gartenparzellen ist auszuschließen.

Hinsichtlich dieser Forderung ist auf die Bestimmungen des Bundeskleingartengesetzes zur Ver- und Entsorgung von Kleingartenanlagen und der Gartenlauben verwiesen worden. Weitergehender Festsetzungen, z.B. des Anschlussverbotes an die Abwasserentsorgung bedurfte es daher nicht. Die Begründung zum Bebauungsplan ist auf diese Thematik näher eingegangen.

Mit Öffnung des Telekommunikationsmarktes ist das Monopol der Deutschen Telekom AG bezüglich Telekommunikationsdienstleistungen aufgebrochen worden. Bereits heute sind neben der DT AG in Stadtgebiet von Dessau weitere TK- Anbieter zugelassen und aktiv am Markt. Diesem Umstand ist nach Auffassung des Tiefbauamtes Rechnung zu tragen.

Dieser Hinweis ist für das weitere Planverfahren nur für den Telekommunikationsanschluss des künftigen Vereinsheimes von Bedeutung. Der Telefonanschluss in der Laube ist unzulässig (LG Bremen, U.v. 28.10. 1980). Er dient nicht der kleingärtnerischen Nutzung. Für Notfälle sollte gegebenenfalls ein Münzfernsprecher errichtet werden. Im Übrigen hat die Problematik durch die technische Entwicklung des Mobilfunks an Bedeutung verloren.

Das Umweltamt stellt darauf ab, dass die Abwasserentsorgung in den Kleingärten weitgehend unbekannt und im Bundeskleingartengesetz nicht geregelt ist. Nach § 151 WG LSA haben die Gemeinden die Abwasserbeseitigungspflicht für das auf ihrem Gebiet anfallende Abwasser mit Ausnahme des Niederschlagswassers.

Es ist korrekt, dass das Bundeskleingartengesetz BKleingG keine Regelungen über die für die kleingärtnerische Nutzung notwendigen und zulässigen Erschließungsanlagen enthält. Insofern ist für eine Kleingartenanlage das an Erschließungsanlagen bereitzustellen, was zu ihrer funktionsgerechten Nutzung als an sich unbebaubare Grünfläche (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) erforderlich ist.

Die Zielstellung des Bebauungsplanes ist die zeitgemäße Erhaltung und Förderung der Kleingartenanlage in ihrer aktuellen städtebaulichen, sozialen und ökologischen Funktion. Entwicklungen, die zum Verlust der daraus klaren Abgrenzungsmöglichkeiten zwischen den Kleingärten und den Wochenend- bzw. Ferienhausgebieten führen, sind deshalb zu vermeiden. Dazu zählt auch ein Verzicht auf eine ausstattungsgemäße Anpassung der Kleingartenanlage an Baugebiete nach §§2-11 BauNVO.

Gegenteilige Maßnahmen würden den im Kleingartenrecht bestehenden Kündigungsschutz und Pachtzinsbegrenzung nicht mehr rechtfertigen. Deshalb ist es auch das Anliegen der Trägerin der Bauleitplanung, an der Forderung des Bundeskleingartengesetzes BKleingG zur Vermeidung eines dauerhaften Wohnens in Kleingartenanlagen festzuhalten. Hinsichtlich des Ausstattungsstandards der Kleingärten bedeutet dies, dass die Abwasserentsorgung äußerst restriktiv zu handhaben und im Grundsatz nicht zulässig ist, ausgenommen in den Fällen, in denen das Wasserhaushaltsgesetz bzw. andere landesrechtliche Vorschriften dies erfordern.

Anlagen zur Abwasserbeseitigung in Kleingartenanlagen sind erforderlich soweit dort Abwasser anfällt. Das ist in Vereinshäusern, resp. dort stets der Fall, wo Menschen sich längere Zeit aufhalten. In Gartenlauben sind aus den o.a. Gründen Anschlüsse an die Wasserversorgung grundsätzlich nicht zulässig. Ein Anschluss der Gartenlaube an eine Abwasserbeseitigungsanlage kommt daher nicht in Betracht. Eine Ausnahme gilt nur für den Fall des Bestandsschutzes. Hierunter fallen in der Regel Kleingartenlauben in den neuen Ländern.

Der Bestandsschutz bezieht sich auf die bauliche Anlage selbst. Gartenlauben und auch sonstige der kleingärtnerischen Nutzung dienende bauliche Anlagen können also unverändert weiter genutzt werden, wenn sie zu irgendeinem Zeitpunkt vor dem 3. Oktober 1990 rechtmäßig errichtet worden sind.

Lt. den vor dem o.a. Zeitpunkt geltenden Grundsätzen für die Errichtung und Nutzung von Kleingartenanlagen waren Erholungsbauten mit Toiletten zulässig. Zur Abwasserbeseitigung in Kleingartenanlagen mit Eigenwasserversorgungsanlagen waren abflusslose Sammelgruben einzurichten. Dies galt im Grundsatz auch für die vor dem 03. Oktober 1990 errichtete Kleingartenanlage „Lindenbreite“.

Der Betrieb solcher Gruben setzt eine ausreichend große Dimensionierung, die regelmäßige Abfuhr des anfallenden Abwassers zu einer Kläranlage und eine in regelmäßigen Abständen durchzuführende Wasserdichtigkeitsprüfung voraus.

Aufgrund der ausschließlich bodenrechtsbezogenen Aufgabe der vorliegenden Bauleitplanung kann lediglich die Erschließung außerhalb und innerhalb der Kleingartenanlagen für eine regelmäßige Abfuhr des anfallenden Abwassers gesichert werden. Die Aspekte, die generelle Abwasserbeseitigung betreffend, sind sämtlich der Durchführung der wasserrechtlichen Vorschriften zuzurechnen. Hier ist die Stadt als Trägerin der Bauleitplanung nicht zuständig. Sie sieht sich daher nicht veranlasst, in den Bebauungsplan Regelungen zur Abwasserbeseitigung aufzunehmen.

Offenlage des Bebauungsplanentwurfs

Der vom Stadtrat der Stadt Dessau in öffentlicher Sitzung am 18.12.2002 beschlossene und zur Auslegung bestimmte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 153 und der dazugehörige Entwurf der Begründung in der Fassung vom 31.07.2002 wurden in der Zeit vom 03. Februar 2003 bis einschließlich 04. März 2003 im Stadtplanungsamt öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt für die Stadt Dessau am 25. Januar 2003 - Ausgabe 2 / 2003 auf Seite 3.

Stellungnahmen und Ergebnis der Abwägung

Im Rahmen der Offenlage erfolgte ein Einwand zum Bebauungsplan. Die Stellungnahme ist in die Abwägung eingestellt worden. Eine Änderung der städtebaulichen Konzeption in den Grundzügen ist aufgrund der Stellungnahmen aber nicht erforderlich geworden.

Inhalt der Stellungnahme

Gegen den o.g. Entwurf bzw. textliche Festsetzung und Begründung wird von einer Grundstückseigentümerin Einspruch erhoben. Die Begründung sei einseitig im Bestreben der Stadt für die Nutzung der Grundstücke ausgelegt. Die Grundstücke sind alle im privaten Besitz und zu DDR – Zeiten quasi enteignet worden. Die Nutzung wurde zu einer Zeit festgelegt, in der Privateigentum an Grund und Boden in diesem Teil Deutschlands nicht üblich war. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll dieser Zustand jetzt festgeschrieben werden. Auch ihr Wunsch sei es, an einem rechtsverbindlichen Zustand mitzuhelfen. Doch sollten sie auch das Interesse einer Wirtschaftlichkeit der Grundstücke für den Eigentümer mit bedenken. Der Eigentümer ist durch die Planung in seiner Nutzung festgelegt. Eine Bewirtschaftung kann nur durch Kleingärtner erfolgen und hier wird der Eigentümer durch das Bundeskleingartengesetz wiederum sehr stark eingeschränkt.

Die Planung ist in vielen Punkten auch mit Kosten für den Eigentümer verbunden, die bei einer Festschreibung als Dauerkleingartenanlage durch die Einnahmen in keinem wirtschaftlichen Verhältnis stehen. Bei der Planung sei die Stadt Dessau aber auch verpflichtet, die Eigentümerbelange zu berücksichtigen. Hier sollte die Planung nachgebessert werden.

Sie bittet die Stadt, ihr mitzuteilen, welche Kosten für sie durch ihre jetzige Planung entstehen und welche Flächen die Stadt für Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung benötigt und wie diese Fläche erworben werden sollen. Betroffen sind bei ihr die Flurstücke 671, 673 und 677.

Abwägung der Stellungnahme

Der Einspruch führt nicht zu einer Änderung der Zielstellung der Stadt Dessau, die Kleingartenanlage „Lindenbreite“ in Dessau - Alten in einem Bebauungsplan planungsrechtlich zu sichern.

Die heutige städtebauliche, ökologische und soziale Bedeutung der Kleingartenanlage „Lindenbreite“ ist u.a. auf den Beschluss zur Vereinbarung über die gärtnerische Nutzung zwischen der LPG Pflanzenproduktion Hinsdorf, des Rates der Kreise Köthen, dem Rat der

Stadt Dessau und des damaligen Kreisverbandes des VKSK am 14.11.1980 zurückzuführen. Diese Vereinbarung, wenn auch nach Rechtsgrundsätzen der ehemaligen DDR abgeschlossen, entfaltet Rechtswirksamkeit.

Nach dem Recht der ehemaligen DDR konnten Privatgrundstücke von LPG - en oder staatlichen Stellen unter bestimmten Voraussetzungen ohne Mitwirkung des Grundeigentümers Dritten durch Vertrag zur Weiterverpachtung zur kleingärtnerischen Nutzung aufgrund von Einzelnutzungsverträgen überlassen werden. Die LPG hatte gemäß §18 LPG – Gesetz an dem Boden, der durch die Genossenschaftsbauern eingebracht oder ihr vom Staat zur unentgeltlichen Nutzung übergeben oder ihr von anderen sozialistischen Betrieben zur unbefristeten Nutzung übertragen wurde, das umfassende und dauernde Nutzungsrecht. Dies schloss die Möglichkeit ein, nicht genutzte, schwer nutzbare oder nicht benötigte Flächen anderen „gesellschaftlichen Bedarfsträgern“ zur Verfügung zu stellen. Dies ereignete sich so auch im Falle der Kleingartenanlage „Lindenbreite“ in Dessau - Alten.

Mit dem Beitritt der Deutschen Demokratischen Republik zur Bundesrepublik Deutschland stellte sich dem Bundesgesetzgeber die Aufgabe, die auf die sozialistische Eigentumsordnung zugeschnittenen Bodennutzungsverhältnisse im Beitrittsgebiet in Rechtsformen zu überführen, die denen des Bürgerlichen Gesetzbuchs entsprechen. Dies geschah in mehreren Schritten.

Das Gesetz vom 23. September 1990 (BGBl II S. 885) zu dem Vertrag vom 31. August 1990 zwischen der Bundesrepublik Deutschland und der Deutschen Demokratischen Republik über die Herstellung der Einheit Deutschlands - Einigungsvertrag (im folgenden: EV) - traf im wesentlichen nur vorläufige Regelungen und ergänzte dafür das auch im Beitrittsgebiet in Kraft gesetzte Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (im folgenden: EGBGB) gemäß Anlage I Kapitel III Sachgebiet B Abschnitt II Nr. 1 EV um besondere Bestimmungen für dieses Gebiet. Dabei wurden die Nutzungsverträge nach den §§ 312 ff. ZGB dem Schuldrecht zugeordnet. Für sie sollten nach Art. 232 § 4 Abs. 1 EGBGB bis zum Inkrafttreten abweichender gesetzlicher Regelungen weiter die §§ 312 ff. ZGB maßgebend sein; Nutzungsverhältnisse im Rahmen von Kleingartenanlagen wurden allerdings nach Maßgabe von Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 4 EV in den Anwendungsbereich des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG) vom 28. Februar 1983 (BGBl I S. 210) einbezogen.

§ 20 b BKleingG, der durch Art. 5 des Schuldrechtsänderungsgesetzes in das BKleingG eingefügt wurde, ordnet an, dass auf Zwischenpachtverträge über kleingärtnerisch genutzte Grundstücke innerhalb von Kleingartenanlagen die Vorschriften der §§ 8 bis 10 und 19 SchuldRAnpG entsprechend anzuwenden sind.

Der Gesetzgeber hat sich mit dem Erlass des Schuldrechtsanpassungsgesetzes entschieden, Zwischenpachtverhältnisse, die eine LPG mit dem VKSK abgeschlossen hat, zu schützen. In § 8 Abs. 1 dieses Gesetzes wird geregelt, dass Eigentümer von Grundstücken in derartige Verträge eintreten, die durch eine LPG mit dem jeweiligen Nutzer geschlossen wurden. § 8 Abs. 2 SchuldRAnpG regelt, dass die vorgenannte Bestimmung auch für sogenannte Zwischenpachtverträge gilt.

Die Eigentümerin ist, auch wenn sie die Flächen im Rahmen einer Zwangsversteigerung erworben hat, an die Stelle der einstigen LPG getreten und somit auch in die sich aus dem Zwischenpachtverhältnis ergebenden Rechte und Pflichten. Der Eintritt erfolgt kraft Gesetzes ab dem 1. Januar 1995 ohne Rücksicht darauf, ob der damalige Zwischeneigentümer Kenntnis vom Vertragseintritt hatte oder nicht. Obendrein ist für den Vertragseintritt von Bedeutung, dass sich die Einwenderin wegen ihrer Absicht, die Flächen zu erwerben, zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Aufstellung des Bebauungsplanes sowohl über die Nutzungsverhältnisse als auch über die Absichten der Stadt Dessau informiert hat. Die dabei gegebenen Informationen haben die Einwenderin nicht dazu bewogen, vom Erwerb der kleingärtnerisch genutzten Flächen Abstand zu nehmen.

Was die Belange der Eigentümerin anbetrifft, so führt der Erlass des Bebauungsplanes Nr. 153 in Verbindung mit den eingeschränkten Kündigungsmöglichkeiten des Verpächters nach §§ 8 ff. BKleingG im Ergebnis zwar dazu, dass die durch den Bebauungsplan für Dauerkleingärten festgesetzten Grundstücke von der Eigentümerin nicht mehr in anderer Weise als durch Verpachtung als Kleingarten genutzt werden können. Diese Beschränkung in der Nutzungsart ist aber mit Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG vereinbar. Sie entspricht den städtebaulichen Leitvorstellungen der Stadt Dessau.

Wie der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes schon entnommen werden konnte, befindet sich die Kleingartenanlage weder in einem Bebauungsplan nach § 30 BauGB mit Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, noch nimmt sie an einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Sinne des § 34 BauGB teil. Sie befindet sich im Außenbereich nach § 35 BauGB. Der mit dem Erlass des Bebauungsplanes verbundene Ausschluss anderweitiger mit dem Bauplanungsrecht verträglicher Nutzungsarten, etwa einer landwirtschaftlichen oder gärtnerischen Nutzung, wird durch das mit dem Bebauungsplan verfolgte Ziel gedeckt. Die darin liegende wirtschaftliche Beeinträchtigung der Eigentümerin wiegt unter der Voraussetzung einer angemessenen Pachtzinsregelung nicht besonders schwer.

Mit der Sicherung von Kleingartenland durch den Bebauungsplan wird insbesondere den Freizeit- und Erholungsbedürfnissen desjenigen Teils der Bevölkerung entsprochen, der nicht über einen Hausgarten verfügt; sie dient danach einem Gemeinwohlbelang im Sinne des Art. 14 Abs. 2 GG. Der Ausschluss einer vorteilhafteren, insbesondere baulichen Nutzung beschwert die Eigentümerin nicht unverhältnismäßig. Die Vorschriften des Bauplanungsrechts gewährleisten, dass die Planung sachgerecht unter Berücksichtigung und Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange, also auch derjenigen der betroffenen Eigentümer, erfolgt (§ 1 Abs. 5 und 6 BauGB). Das Ergebnis einer solchen Planung muss die Eigentümerin im Hinblick auf die Sozialgebundenheit ihres Eigentums grundsätzlich hinnehmen. (vgl. BVerfGE 87, 114 - Pachtzins für Kleingärten)

Zwar begehrte die Eigentümerin schon zum Vorentwurf des B - Planes die Ausweisung ihrer innerhalb der Kleingartenanlage gelegenen Grundstücke als Wohnbauflächen; die in der Kleingartenkonzeption der Stadt Dessau zum Ausdruck gebrachte Bedeutung der Kleingartenanlage als Bestandteil des Freiraumsystems der Stadt Dessau, aber auch die Beschlüsse der Stadt Dessau zur Vermeidung neuer Wohnbaugebiete im Außenbereich

überwiegen am Ende die Interessen der Eigentümerin an einer Umnutzung der Kleingartenanlage und münden schlussendlich in der Aufstellung des Bebauungsplanes.

Insbesondere die Kleingartenkonzeption belegt eindrucksvoll, dass die Kleingartenanlage „Lindenbreite“ im räumlichen Verbund mit den Anlagen „Oberbreite“, „Schwarzebergbreite“, „Kirchbreite“ und „Dr. Schreber“ ein unverzichtbarer Bestandteil der Kleingärten im Stadtteil Dessau – Alten ist. Sie erfüllt dabei wichtige städtebauliche, soziale und ökologische Funktionen. Dieser Aspekt verlangt, dass der vorhandene Bestand planungsrechtlich gesichert wird. Von daher wird die Absicht der Stadt, die Nutzung der Kleingartenanlage „Lindenbreite“ auf unbestimmte Zeit festzuschreiben, aufrechterhalten.

Gestützt wird diese Absicht auch von den im Flächennutzungsplan aufgezeigten Tendenzen der Bevölkerungs- und Baulandentwicklung. Die rechtfertigen keine Neuausweisung von Wohnbauflächen oder gar Verfestigungen von „Splittersiedlungen“ im Außenbereich.

Auf den Erlass des Bebauungsplanes zu verzichten und damit nur noch allein die im Umfeld vorhandenen Kleingartenanlagen auf städtischen Grund und Boden zu entwickeln, würde unweigerlich zur Folge haben, dass das Gebiet der Kleingartenanlage selbst, aber auch ihr Umfeld dem freien Spiel der Kräfte und dem Belieben des Einzelnen überlassen werden würde.

Der Aufbau städtebaulicher Spannungen in der Nachbarschaft der Kleingartenanlage, die auch nur durch Bauleitplanung zu lösen wären, wäre eine unvermeidbare Konsequenz.

Einer Aufstellung eines Bebauungsplanes, die den Absichten der Eigentümerin Rechnung trägt, stünde wiederum der Flächennutzungsplan entgegen, der es sich zum Ziel gesetzt hat, auf die degressiven städtebaulichen und wohnungswirtschaftlichen Entwicklungen durch ein ausgewogenes Konglomerat an Bau- und Grünflächen innerhalb der Stadt zu reagieren. Sowohl der Landschaftsplan als auch der Flächennutzungsplan haben die Kleingartenanlage „Lindenbreite“ als bedeutenden Bestandteil der Grün- und Freiflächensystems im Dessauer Stadtgebiet berücksichtigt.

Die Erkenntnis über die Bedeutung der Kleingärten im Allgemeinen, ihre sozialen, städtebaulichen und ökologischen Funktionen rechtfertigen auch nicht den Verzicht auf den Erlass des Bebauungsplanes, indem auf künftig im Rahmen des Stadtumbaus freiwerdenden Flächen die Stadt ihrer Pflicht nachkommt, ausreichend Flächen für die kleingärtnerische Nutzung bereitzustellen. Denn die Kleingartenkonzeption belegt doch eindrucksvoll, dass es von großer Bedeutung ist, die Ergebnisse der langjährigen Tradition des Dessauer Kleingartenwesens zu schützen. Ohne die Bereitschaft der Kleingärtner wäre es in den zurückliegenden Jahren nicht möglich gewesen, dass den Kleingartenanlagen innewohnende ökologische Potential herauszuarbeiten. Dem Fortbestand der gerade inner- und randstädtisch gelegenen Anlagen kommt so im Rahmen der Weiterentwicklung des Kleingartenwesens eine herausgehobene Bedeutung zu.

Der Erlass des Bebauungsplanes trägt somit dazu bei, dass die Kleingartenanlage auch künftig auf unbestimmte Zeit fortbestehen kann. Für die unbestimmte Geltungsdauer des Bebauungsplanes wird damit gleichzeitig auch kleingartenrechtlich der Bestand von

Verträgen sichergestellt. Diese Bestimmung ist auf die verbindliche Nutzungsregelung im Bebauungsplan abgestimmt. Sie trägt den städtebaulichen Funktionen des Kleingartenwesens Rechnung. Für den Fortbestand der Kleingartenanlage und die Sicherung der städtebaulichen Funktionen kommt es entscheidend auf die Leistungsbereitschaft der Kleingärtner an. Diese ist naturgemäß bei Verträgen über eine unbestimmte Geltungsdauer höher als bei befristeten Verträgen und Besorgnis erregenden Nutzungskonkurrenzen.

Durch den Erlass des Bebauungsplanes sind für die Eigentümerin keine Kosten oder Nachteile im Bezug auf die Privatnützigkeit des Grundstücks zu erkennen. Zwar wird mit der Festsetzung als Dauerkleingärten die (faktische) Möglichkeit beeinträchtigt, das Grundstück zu veräußern oder zu beleihen, ob die Veräußerungsmöglichkeit bei Kleingartengrundstücken unzulässig eingeschränkt ist, hängt jedoch wesentlich davon ab, ob und inwieweit ein Ertrag gewährleistet ist. Es handelt sich danach um eine Frage, die von der Pachtzinsregelung des BKleingG und der Kostenüberwälzung für öffentlich – rechtliche Lasten, die eventuell auf dem Kleingartengrundstück ruhen, beeinflusst wird. Hier sind mit der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichtes vom 23. September 1992 (BVerfGE 114, 148 f.) die Renditechancen der Verpächterin eindeutig verbessert worden. So ist zum einen die Kostenüberwälzung öffentlich – rechtlicher Lasten auf den Pächter möglich, zu anderen gibt das Bundeskleingartengesetz in §§ 8 ff. für den Verpächter Kündigungsmöglichkeiten vor, die ihm insoweit einen angemessenen Schutz, insbesondere auch gegenüber zahlungsunfähigen oder –unwilligen Pächtern, gewährleisten. Die Festsetzung als Dauerkleingarten im Bebauungsplan Nr. 153 wirkt sich insoweit nur dahingehend aus, dass eine spekulative, auf eine spätere bauliche Nutzung gerichtete Erwartung geschmälert und dadurch der Grundstückswert vermindert wird. Das verletzt jedoch die Eigentumsgarantie der Einwenderin nicht.

Was die Absicht der Stadt Dessau anbetrifft, Teile der Grundstücke der Einwenderin zu erwerben, die schon jetzt den Belangen des Verkehrs in der „Röntgenstraße“ dienen, so sind hierzu entsprechende Vertragsverhandlungen mit der Eigentümerin aufgenommen worden.

Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben vom 05.02.2003 wurden die Träger öffentlicher Belange erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. 19 Träger wurden mit dem Entwurf des Bebauungsplanes und der dazugehörigen Begründung vom 31.07.2002 beteiligt bzw. über dessen öffentliche Auslegung informiert. Zudem wurden wiederum die von der Planung betroffenen Ämter der Stadtverwaltung beteiligt. Von den beteiligten Trägern haben 10 Träger öffentlicher Belange Stellungnahmen abgegeben, die in die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange eingestellt worden sind.

Stellungnahmen und Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Dessauer Versorgungs- und Verkehrsgesellschaft DVV Stadtwerke vom 20.03. 2003 hat zum vorgelegten Bebauungsplan Nr. 153 – Kleingartenanlage Lindenbreite wie folgt Stellung bezogen.

Die Trassen der 15 kV – Kabel auf nicht gemeindeeigenen Grundstücken müssen im Bebauungsplan als Fläche mit Leitungsrechten zu Gunsten der DSV gekennzeichnet werden.

Die Stellungnahme wurde berücksichtigt. Die Festsetzung wird in den Satzungsplan übernommen. Die im Entwurf getroffene Festsetzung konnte somit konkretisiert werden.

Nach Prüfung des wasserwirtschaftlichen Teils des o.g. Bebauungsplans weist die DESWA darauf hin, dass sich im Privatbereich keine Trinkwasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsanlagen der DVV befinden. Auch die vor kurzem neu erstellte Trinkwasserleitung und der Schmutzwasserkanal wurden im öffentlichen Teil der Röntgenstraße verlegt. Bestandsunterlagen liegen momentan noch nicht vor.

Die Stellungnahme wurde in die Begründung übernommen. Einer Festsetzung dafür bedurfte es nicht, da die Leitungen im öffentlichen Verkehrsraum verlaufen.

Bezüglich der Löschwasserversorgung wurde darauf hingewiesen, dass entgegen der Formulierung im Entwurf die erforderliche Löschwassermenge nicht zwangsläufig aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz bereitgestellt werden muss. Nach dem DVGW – Arbeitsblatt W 405 ist „die insgesamt günstigste Lösung zu wählen, wobei den unerschöpflichen Entnahmemöglichkeiten außerhalb des Trinkwasserrohrnetzes besondere Bedeutung zukommt.“ Der eigentliche Löschwasserbedarf ist zwar konkret nicht benannt, die DESWA geht aber davon aus, dass der Grundschutz über die Versorgungsleitungen im öffentlichen Bereich abgesichert werden kann. Für den Objektschutz sind u.U. andere Möglichkeiten zu nutzen.

Die Stellungnahme wurde mit der Berufsfeuerwehr mit folgendem Ergebnis geprüft. Der Löschwasserbedarf kann aus dem Hydrantennetz der angrenzenden Linden- bzw. Röntgenstraße gedeckt werden (Einbaugrundsätze W331 Pkt. 5). Die Gesamtsituation zur Löschwassersituation wurde in die Begründung aufgenommen.

Die Aussagen zur Abwasserentsorgung sollte nach Ansicht der DESWA aktualisiert werden. So ist der Aufbau des Schmutzwassernetzes im Kerngebiet Dessau – Alten weitestgehend abgeschlossen. Die komplette Umsetzung des für Alten vorgesehenen Trennsystems wird mit dem Neubau von Regewasserkanälen erfolgen, die spätestens mit dem Ausbau der Straßen notwendig werden.

Die Stellungnahme wurde inhaltsgleich in die Begründung übernommen.

Die Gasversorgung der DVV wies darauf hin, dass im ausgewiesenen Planungsgebiet sich Erdgasversorgungsleitungen der DVV befinden. Die Niederdruckleitung DN 150 ST in der Röntgenstraße liegt auf der Ostseite hinter den Zäunen / Hecken im Gelände der

Gartensparte. Diese Leitung ist eine wichtige Verbindungsleitung zwischen Dessau – Alten und der Holz - / Steinhaussiedlung. Sie muss dinglich gesichert werden.

Eine dingliche Sicherung durch Festsetzung im Bebauungsplan ist mit den Mitteln der Bauleitplanung nicht möglich. Im Bebauungsplan wurden aus städtebaulichen Gründen die Führungen der Gasversorgungsleitungen festgesetzt. Zudem wurden Flächen für Leitungsrechte festgesetzt, da die entsprechenden Leitungen nicht über gemeindeeigene Flächen führen. Diese Festsetzungen begründen aber keineswegs bereits das dingliche Recht. Sie sind indessen nur die Basis für deren Begründung. Der Begünstigte hat hierfür aber selbst Sorge zu tragen.

Der Neubau der Straßenbahnlinie Hauptbahnhof – Junkerspark tangiert den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 153 an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze auf einer Länge von ca. 20 Metern. Bei der Umsetzung des o.g. Bebauungsplanes sind die im Planfeststellungsbeschluss formulierten Grundsätze einzuhalten.

Die Stellungnahme brauchte nicht berücksichtigt werden. Denn durch die planfestgestellte und gebaute Trasse der Straßenbahn und ihren Betrieb sind keine Konflikte im Bezug auf das Inkraftsetzen des Bebauungsplanes zu erwarten. Planfestgestellte Flächen werden nicht überplant. Auch wird mit dem Bebauungsplan keine Nutzung festgesetzt, die im Widerspruch zu den Grundsätzen der Planfeststellung steht. Schon der Bau der Straßenbahn erfolgte abgestimmt auf die angrenzenden Nutzungen. Dazu gehörte auch die Kleingartenanlage, die parallel entlang der Straßenbahntrasse liegt.

Was die Kleingartenanlage als ein gegen Verkehrslärm zu schützendes Gebiet (BVerwG, GuG 1992, 222 f.; Mainczyk, BKleingG, § 4, Rn 14a) anbetrifft, weisen die im Planfeststellungsverfahren zur Straßenbahn vorgelegten Gutachten eine Nichtüberschreitung der Grenzwerte der 16. BImSchV aus. Auch die in den Planfeststellungsunterlagen enthaltenen Gutachten zu den von der Straßenbahn ausgehenden Emissionen in Form von Erschütterungen sind in die Abwägung zur Planfeststellung eingestellt worden. Vorliegend überschreiten die vom Betrieb der Straßenbahn ausgehenden Emissionen in Form von Schwingungen ausweislich der vorgelegten Gutachten in den angrenzenden Gebäuden nicht die Anhaltswerte nach der DIN 4150. Die prognostizierten Schwingstärken liegen mithin unterhalb der Schwelle, ab der eine erhebliche Belästigung für die angrenzenden Nutzer angenommen werden kann. Die Kleingärten können demnach ihrer Erholungsfunktion gerecht werden.

Aus der Sicht des Liegenschaftsdezernates des Regierungspräsidiums Dessau, der oberen Verkehrsbehörde, der oberen Denkmalschutzbehörde, der oberen Wasserbehörde (Wasserwirtschaft), der oberen Wasserbehörde (Abwasser) und der oberen Immissionsschutzbehörde gibt es keine Einwände.

Das Dezernat Kreislaufwirtschaft / Bodenschutz des Regierungspräsidiums Dessau gibt den Hinweis, dass in der Datei für schädliche Bodenveränderungen und Altlasten, Verdachtsflächen und altlastenverdächtiger Flächen (ALFV) beim Landesamt für Umweltschutz innerhalb der Fläche des Planungsgebietes kein ALVF registriert sind.

Besondere Hinweise sind nicht erforderlich. Es besteht die Möglichkeit, dass im Zuge weiteren Planungen Informationen über bisher unbekannte Altlastenverdachtsflächen oder andere als in der Datei über altlastenverdächtige Flächen und Altlasten beschriebene Verhältnisse zur Kenntnis gelangen. In solchen Fällen ist gemäß der §§ 28, 29 AbfG LSA das Landesamt für Umweltschutz Sachsen – Anhalt über die Erfassung von ALVF zuständige untere Abfallbehörde zu informieren.

Im Zuge der Auswertung der Stellungnahmen der anderen Träger öffentlicher Belange sind keine Anhaltspunkte über das Vorhandensein von Altlastenverdachtsflächen gewonnen worden.

Die obere Naturschutzbehörde gibt den Hinweis, dass ein bestehendes oder einstweilig sichergestelltes Naturschutzgebiet von der Planung nicht berührt wird. Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege vertritt die untere Naturschutzbehörde als zuständige TÖB, auf deren Stellungnahme hiermit verwiesen wird. Es wurde lediglich angemerkt, dass der Bebauungsplan in seinen zeichnerischen Festsetzungen keine Differenzierung zwischen den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) und den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen bzw. für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB) vornimmt. Insofern sind die hierzu getroffenen textlichen Festsetzungen unter den Punkten 9. und 10. nicht eindeutig zuzuordnen.

Da Planzeichnung und textliche Festsetzungen stets eine Einheit darstellen müssen, wurden die Festsetzungen modifiziert. Entlang der westlichen Grenze der Kleingartenanlagen befinden sich Strauch- und Heckenbestände, die aus städtebaulichen Gründen zu erhalten sind. Die im Entwurf des Bebauungsplanes getroffene Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern wurde entsprechend geändert.

Die obere Raumordnungsbehörde hat keine Einwände. Im Übrigen wird auf die Stellungnahme der unteren Raumordnungsbehörde und die Einbeziehung der Regionalen Planungsgemeinschaft verwiesen.

Die Regionale Planungsgemeinschaft hat die Unterlagen geprüft. Es ergeben sich keine Einwände gegen das Vorhaben.

Das Amt für Ordnung und Verkehr hat darauf hingewiesen, dass zur Verbesserung der verkehrlichen Erschließung, speziell für die Andienung des Vereinsheimes, die Röntgenstraße bis zum Heim grundhaft ausgebaut werden sollte. Den ausgewiesenen Festlegungen zum B – Plan Nr. 153 wird seitens des Amtes für Ordnung und Verkehr zugestimmt.

Das geltende Baurecht macht in allen seinen Vorschriften über die Regelung der baulichen und sonstigen Nutzung (§§ 29 ff. BauGB) die Sicherung der Erschließung zur Voraussetzung der Zulässigkeit der baulichen Anlagen. Welche Anforderungen im Einzelnen zu stellen sind, richtet sich nach dem konkreten Vorhaben, dass auf dem Grundstück errichtet werden soll. Wenn das geltende Recht in seinen Vorschriften über die Regelung der baulichen Nutzung die Sicherung der Erschließung als Voraussetzung für die Zulässigkeit baulicher Anlagen

aufstellt, will es einmal gewährleisten, dass die Grundstücke für Kraftfahrzeuge, besonders auch solche der Polizei, der Feuerwehr und des Rettungswesens und der Ver- und Entsorgung erreichbar sind, und zum anderen, dass der Stadt Dessau nicht als Folge der Genehmigung von Vorhaben unangemessene Erschließungsaufgaben aufgedrängt werden. (BVerwG v 2.9.1999 - 4 B 47.99)

Nach den tatsächlichen Feststellungen des Straßenbaulastträgers im Rahmen einer Inaugenscheinnahme im August 2005 ist die Zuwegung zur Kleingartenanlage zwar lediglich wassergebunden; sie weist aber eine mittlere Breite von 5.50 m auf, die den Erfordernissen der Anbindung einer Kleingartenanlage an das öffentliche Verkehrsnetz genügen kann.

Dabei wurde auch beurteilt, ob sich aus den örtlichen Verhältnissen und der geplanten Nutzung Auswirkungen aus der im Straßengesetz LSA verankerten Pflicht ergeben können, planend und vorausschauend zu handeln, um die Voraussetzungen zu schaffen, dass auch der künftig zu erwartende Verkehr durch die vorhandenen Straßen aufgenommen werden kann. Aus dieser Pflicht ergibt sich unter Umständen, dass vorhandene Straßen und Verkehrswege umgebaut und auch völlig neu gestaltet werden müssen, um den für die Zukunft prognostizierten Verkehr aufzunehmen. Diese Pflicht kann zur Folge haben, dass eine gegenwärtig den Erfordernissen gerecht werdende Straße durch Ausbaumaßnahmen neu gestaltet werden muss.

Für den im Plangebiet liegenden betroffenen Abschnitt der "Röntgenstraße" ist festzustellen, dass dieser Abschnitt der Erschließung der Kleingartenanlagen "Lindenbreite" und "Kirchbreite" dient. Damit dient sie der Erschließung von sonstigen Nutzungen, die bauplanungsrechtlich als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB. Deshalb kann die o.a. Pflicht der Straßenbaulastträgers nicht ohne die Beachtung der spezifischen Belange des Außenbereichs beachtet werden. D.h., es kann im Hinblick auf den Außenbereichsschutz und eine den Außenbereich möglichst schonende Bauausführung nicht unbedingt ein Standard (z.B. grundhafter Ausbau) verlangt werden, der sonst in geplanten Wohn- und Gewerbegebieten vorausgesetzt werden kann.

Weiter besteht ein Zusammenhang mit dem öffentlichen Belang des § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4, wonach ein Vorhaben keine unwirtschaftlichen Aufwendungen für Straßen oder andere Verkehrseinrichtungen nach sich ziehen darf.

Dieser öffentliche Belang bezieht sich auf Erschließungsanlagen und sonstige Infrastruktureinrichtungen, die durch das Vorhaben und seine Benutzung im Allgemeinen beansprucht werden und für die in der Regel die Stadt Dessau meist auf Grund gesetzlicher Vorschriften entsprechende Vorkehrungen zu treffen hat. Die Zulassung des Vorhabens muss also zu Folge haben, dass die Gemeinde verpflichtet ist, tatsächliche Aufwendungen vorzunehmen. Zu den Aufwendungen gehören auch Straßenausbaukosten.

Die Unwirtschaftlichkeit der Aufwendungen beurteilt sich nicht allein nach der Höhe der erforderlichen finanziellen Mittel für einen geforderten grundhaften Ausbau der Röntgenstraße, sondern auch danach, ob die Gemeinde im Sinne der Aufgaben der Daseinsvorsorge verpflichtet sein könnte, finanzielle Aufwendungen auch für solche Gebiete

vorzunehmen, die nicht für bauliche Entwicklungen vorgesehen und insofern von geringer Bedeutung sind. Dazu gehören auch Kleingartenanlagen.

Unwirtschaftlichkeit ist daher auch anzunehmen, wenn der Gemeindehaushalt unzumutbar oder in einem nach der Finanzplanung ungeeigneten Zeitpunkt belastet wird oder wenn die Aufwendungen im Verhältnis zum erstrebten Zweck und unter Berücksichtigung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unangemessen hoch sind.

Nach § 15 Abs. 5 Nr. 2 der Straßenausbaubeitragssatzung der Stadt Dessau sind Ausbaubeiträge zinslos zu stunden, solange Grundstücke als Kleingärten im Sinne des Bundeskleingartengesetzes vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Schuldrechtsänderungsgesetzes vom 21. September 1994 (BGBl. I S. 2457), genutzt werden. Angesichts dieser Umstände und der Zielstellung des Bebauungsplanes, eine Dauerkleingartenanlage zu schaffen, ist es nachvollziehbar, dass die Stadt Dessau ein legitimes Interesse hat, ihre Aufwendungen für den Straßenausbau zunächst in Übereinstimmung mit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung und ihrer eigenen wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit zu halten. Die Stadt Dessau hat deshalb ihre Erschließungs- und Straßenausbauvorhaben im weitesten Sinne auf die planungsrechtlich vorgesehenen Baugebiete zu beschränken.

Dies führt im Ergebnis der Abwägung dazu, dass für die verkehrsmäßige Erschließung der Kleingartenanlage "Lindenbreite" nicht der Standard verlangt werden kann, der für die planungsrechtlich vorgesehenen Baugebiete vorausgesetzt werden kann. Die Stellungnahme des Amtes für Ordnung und Verkehr kann demzufolge nicht berücksichtigt werden.

Die Berufsfeuerwehr teilt mit, dass zum Bebauungsplan Nr. 153 Kleingartenanlage „Lindenbreite“, Dessau – Alten, Stand 31. Juli 2002, aus brandschutztechnischer Hinsicht keine Bedenken bestehen, wenn zur Gewährleistung einer Brandbekämpfung bzw. Hilfeleistung eine mindestens 3,50 m breite Zu- und Durchfahrt in der Gartenanlage gesichert ist (§§ 5, 17 (1) BauO LSA). Mit den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen kann dieser Stellungnahme weitestgehend Rechnung getragen werden.

Das Bauordnungsamt fordert eine redaktionelle Überarbeitung der Planzeichen ein, um eine verbesserte Lesbarkeit garantieren zu können. Dem wurde überwiegend genüge getan. Der Forderung, anstelle der Zweckbestimmung "Festplatz" besser einen "zentralen Grill- und Brennplatz" festzusetzen, wurde nicht gefolgt. Ziel der Festsetzung "Gemeinschaftsanlage: Festplatz" ist die Förderung von Gemeinschaftsveranstaltungen innerhalb des Kleingartenvereins zur Sicherung der sozialen und städtebaulichen Funktionen. Dies schließt die Durchführung von Grillfesten mit ein. Den unbefestigten Platz hinter dem Haupteingang der Kleingartenanlage nur für Grillfeste und Brennaktionen festzusetzen, würde die o.a. Zielstellung mehr als unzureichend untersetzen. Sie würde im Ergebnis sogar die Durchführung von Gartenfesten unnützerweise beschränken.

Was die Anregung des Bauordnungsamtes anbetrifft, die Pflicht festzusetzen, vor der Errichtung von Anlagen und bei Schachttiefen unterhalb 60 cm ab Geländeoberkante die

jeweiligen Flächen auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern zu überprüfen, fehlen die rechtlichen Grundlagen zur Aufnahme als textliche Festsetzung. § 9 BauGB enthält in seinem abschließenden Katalog keine speziellen Festsetzungen zur Erkundung und Beseitigung von Kampfmitteln. Da nicht auszuschließen ist, dass auch nach mehr als 20 Jahren kleingärtnerischer Nutzung Kampfmittel gefunden werden können, besteht auch künftig für jeden Kleingärtner eine besondere Pflicht, Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten dabei Widerstände im Boden auftreten, besteht nach der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM GAVO) des Landes Sachsen - Anhalt (GVBl. LSA, S. 240) die Verpflichtung, wer Kampfmittel entdeckt oder in Besitz hat oder wer vergrabene, verschüttete oder überflutete Fundstellen oder Lagerstellen derartiger Mittel kennt, hat dies unverzüglich der zuständigen Sicherheitsbehörde oder einer nahe gelegenen Polizeidienststelle anzuzeigen. Der Sachverhalt wird in der Begründung entsprechend wiedergegeben, damit auch der Kleingärtner und die Träger von Ver- und Entsorgungsleitung entsprechend informiert sind.

Das Tiefbauamt der Stadt Dessau erteilte keine Hinweise zur Erschließung. Der Anregung, die Versorgungsträger zu beteiligen wurde gefolgt.

Die Untere Abfall- und Altlastenbehörde forderte eine Modifizierung der für die Erfassung der Altlastenverdachtsflächen, Bodenveränderungen, Altlasten und die Führung der Informationssysteme geltenden gesetzlichen Grundlagen. Die Anregung wurde berücksichtigt.

Dies galt auch für die Problematik „Kampfmittel“, welche als extra Punkt in die Begründung zum B – Plan aufzunehmen war, da die Vorschriften des BodSchAG LSA hinsichtlich der Belastung oder möglichen Belastung von Flächen mit Kampfmitteln nicht gelten.

Die Untere Wasserbehörde erteilte dem Entwurf die Zustimmung ohne Auflagen und Hinweise.

Die Untere Immissionsschutzbehörde *forderte eine Anpassung der Begründung unter dem Punkt „angrenzende Planung“*. Die Begründung sollte der aktuellen Situation, den laufenden Betrieb der Straßenbahn betreffend, angepasst werden. Dem wurde Rechnung getragen.

Die Untere Naturschutzbehörde hat zum Bebauungsplan keine Auflagen und Hinweise

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde auch im Vermessungsamt geprüft. Es erging daraus der Hinweis, dass im Punkt 3 der Begründung – übergeordnete und angrenzende Planungen – das Planfeststellungsverfahren „Umgestaltung Vorflut – Entwässerungskomplex – Dessau – Alten – Bereich Schleusenbreitengraben“, welches im südöstlichen Bereich angrenzt, aufzunehmen ist, Unter Punkt 8 der Begründung – Bodenordnung – ist das Bodenordnungsverfahren – Grenzregelung – nicht aufzunehmen. Zumal in einem anderen Punkt auf eine mögliche Klärung der betreffenden Problematik auf das Grundstücksbereinigungsgesetz hingewiesen wird. Beide Anregungen wurden bei berücksichtigt.

Die Hinweise des Vermessungsamtes zur redaktionellen Überarbeitung der Plangrundlage konnten nur in Teilen Berücksichtigung finden, da die Stadt Dessau sonst als Trägerin der Bauleitplanung den Anforderungen der PlanzV, die Plangrundlage betreffenden, nicht mehr hätte genügen können. Zwar hat sich im Bereich der Lindenstraße die Flurstücksnummer geändert, sowie die Flurstücks- und Gemarkungsgrenze; Auswirkungen auf die zeichnerischen Festsetzungen waren daraus aber nicht zu erkennen.

Das Amt für Stadtentwicklung (Abteilung) Grundstücksverkehr hat auf die fehlenden Voraussetzungen für den Erwerb jener Flächen der „Röntgenstraße“ hingewiesen, die sich auf privatem Grund und Boden befinden. Um Grunderwerbsverhandlungen aufnehmen zu können, benötigt der Bereich Grundstücksverkehr einen schriftlichen Grunderwerbssauftrag des Baulastträgers, Ebenfalls können die voraussichtlich notwendigen finanziellen Mittel für den Grunderwerb erst auf der Grundlage einer vorliegenden Grunderwerbsliste eingeschätzt und in den Haushalt eingestellt werden.

Die Grundstruktur der Straßenerschließung „Röntgenstraße“ ist im Geltungsbereich des B-Planes bereits durch die bestehenden Einfriedungen, auf der Ost- und Westseite vorgeprägt. Die Lage und Führung der Einfriedungen bilden einen Korridor, der in seiner Breite den Anforderungen einer öffentliche Straßenerschließung für die angrenzenden Nutzung genügen kann. Allerdings kann das z.Z. bestehende öffentliche Straßengrundstück der Röntgenstraße den rechtlichen Anforderungen des Straßengesetzes LSA GVBl. LSA 1993, S. 334, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2004, GVBl. LSA 2004, S. 856, wonach der Träger der Straßenbaulast das Eigentum an den der Straße dienenden Grundstücken erwerben soll, nicht genügen. Insoweit bedarf es der Festsetzung eines Straßenkorridors, der langfristig den Erfordernissen einer für das Nutzungsgefüge notwendigen Erschließung gerecht werden kann. Um den sich daraus ergebenden Anforderungen an den Baulastträger der Straßen nachzukommen, wurden eine Ermittlung der betroffenen Flächen der „Röntgenstraße“ durchgeführt und das Amt für Stadtentwicklung, Abteilung Grundstücksverkehr mit der Aufnahme von Grunderwerbsverhandlungen beauftragt.

5 Hinweise

5.1 Bodenschutz

5.1.1 Altlasten

In der Datei für schädliche Bodenveränderungen und Altlasten, Verdachtsflächen und altlastenverdächtig Flächen (ALVF) beim Landesamt für Umweltschutz sind innerhalb der Fläche des Planungsgebietes keine ALVF registriert. Besondere Hinweise sind nicht erforderlich.

Es besteht die Möglichkeit, dass im Zuge weiteren Planungen Informationen über bisher unbekannt Altlastenverdachtsflächen oder andere als in der Datei über altlastenverdächtige Flächen und Altlasten beschriebene Verhältnisse zur Kenntnis gelangen.

In solchen Fällen ist die Erfassung des Altlastenverdachtsflächen, Bodenveränderungen, Altlasten und die Führung der Informationssysteme etc. werden durch die §§ 9, 10 und 11 des BodSchAG LSA sowie die Zuständigkeit durch den § 18 dieses Gesetzes geregelt.

5.1.2 Kampfmittel

Das Gebiet der Kleingartenanlage ist als Kampfmittelverdachtsfläche eingestuft worden. Diesbezüglich ist bei Tiefbauarbeiten und sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen. Gegen die Durchführung von erdeingreifenden Maßnahmen bei Handschachtungen bis zu einer Tiefe von 60 cm ab Geländeoberkante bestehen keine Bedenken. Aber vor der Errichtung von Anlagen und bei Schachttiefen unterhalb 60 cm ab Geländeoberkante sind die jeweiligen Flächen jedoch auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern zu überprüfen. Sofern konkrete Baumaßnahmen geplant werden, ist erneut ein Antrag zu stellen, damit der Kampfmittelbeseitigungsdienst Magdeburg eine Empfehlung abgeben kann, mittels welcher Verfahrensweise eine Überprüfung der jeweiligen Teilflächen zu erfolgen hat.¹¹

Somit ist nicht auszuschließen, dass auch nach mehr als 20 Jahren kleingärtnerischer Nutzung Kampfmittel gefunden werden können. Auch künftig besteht für jeden Bauherren bzw. Kleingärtner eine besondere Pflicht, Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten dabei Widerstände im Boden auftreten, besteht nach der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM GAVO) des Landes Sachsen - Anhalt (GVBl. LSA, S. 240) die Verpflichtung, wer Kampfmittel entdeckt oder in Besitz hat oder wer vergrabene, verschüttete oder überflutete Fundstellen oder Lagerstellen derartiger Mittel kennt, hat dies unverzüglich der zuständigen Sicherheitsbehörde oder einer nahe gelegenen Polizeidienststelle anzuzeigen.

5.2 Denkmalschutz / Bodenfunde

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern und andere Funde, wie z.B. Scherben, Steingeräte und Skelettreste entdeckt werden können.

Generell sind die bauausführenden Betriebe auf die Einhaltung der gesetzlichen Melde- und Sicherungspflicht gemäß Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (§ 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA, GVBl. LSA Nr. 33/1991) im Falle freigelegter archäologischer oder bauarchäologischer Funde hinzuweisen, um eine wissenschaftliche Untersuchung durch das zuständige Landesamt zu ermöglichen.

¹¹ (nachrichtlich übernommen lt. Stellungnahme Amt 32 – Amt für öffentliche Sicherheit und Ordnung vom 21.12.2000)

6 Maßnahmen zur Verwirklichung

6.1 Wasserversorgung

Ein Anschluss an das Trinkwassernetz der Stadt Dessau, im Eigentum der DESWA ist bis zu einem Wasserzählerschacht innerhalb der Kleingartenanlage vorhanden.

Die Versorgung der einzelnen Parzellen erfolgt individuell mit Brauchwasser bzw. mit Trinkwasser über ein vereinseigenes Leitungssystem vom Wasserzählerschacht abgehend. Ein Anschluss des geplanten Vereinsheimes an das öffentliche Trinkwassernetz der Stadt Dessau sollte sich daher als unproblematisch darstellen.

6.2 Löschwasserversorgung

Der Löschwasserbedarf kann aus dem Hydrantennetz der angrenzenden Linden- bzw. Röntgenstraße gedeckt werden (Einbaugrundsätze W331 Pkt. 5). Die Gesamtsituation zur Löschwassersituation wurde in die Begründung aufgenommen.

6.3 Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung ist in den Kleingartenanlagen weitgehend unbekannt und im Bundeskleingartengesetz nicht geregelt. Grundlegend ist an der Forderung des Bundeskleingartengesetzes zur Vermeidung eines dauerhaften Wohnens in Kleingartenanlagen festzuhalten. Hinsichtlich des Ausstattungsstandards der Kleingärten bedeutet dies, dass die Abwasserentsorgung äußerst restriktiv zu handhaben und im Grundsatz nicht zulässig ist, ausgenommen in den Fällen, in denen das Wasserhaushaltsgesetz bzw. andere landesrechtliche Vorschriften dies erfordern.

Nach § 151 Wassergesetz LSA haben die Gemeinden die Abwasserbeseitigungspflicht für das auf ihrem Gebiet anfallende Abwasser mit Ausnahme des Niederschlagswassers. Niederschlagswasserbeseitigungen mittels Anlagen sind bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Unabdingbare Voraussetzungen für die Nutzung einer Kleingartenanlage sind die verkehrsmäßige Erschließung, die Wasserversorgung und die Versorgung mit Arbeitsstrom, weiteres jedoch nicht. Ein Anschluss der Gartenlauben an Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung, die das Wohl der Nutzer fördern, sind gemäß § 3 Abs. 2 BKleingG nicht zulässig. Auch im Novellierungsverfahren wurde dies, mit Verweis auf die Unvereinbarkeit mit der Pachtpreisbindung, abgelehnt. Dennoch sei darauf verwiesen, dass rechtmäßig hergestellte Ver- und Entsorgungseinrichtungen in der Gartenlaube Bestandsschutz genießen.

Nach Auffassung der Bundesregierung muss Maßstab für künftiges Handeln die zeitgemäße Erhaltung des Kleingartenwesens in seiner aktuellen städtebaulichen, sozialen und ökologischen Funktion sein. Entwicklungen, die zum Verlust der klaren Abgrenzungsmöglichkeiten zwischen den Kleingärten und den Wochenend- bzw.

Ferienhausgebieten führen, sind schon aus verfassungsrechtlichen Gründen zu vermeiden. An der Forderung des Kleingartengesetzes nach einer einfachen Ausstattung der Laube, die das dauernde Wohnen nicht ermöglicht, muss daher festgehalten werden. Hinsichtlich des Ausstattungsstandards der Kleingärten bedeutet dies:

- Versorgung mit Strom ist zulässig, soweit es sich um Arbeitsstrom handelt, unberücksichtigt bleibt hier, ob der Arbeitsstrom leitungs- oder nicht leitungsgebunden ist
- die für kleingärtnerische Nutzung erforderliche Wasserversorgung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken
- Abwasserentsorgung ist äußerst restriktiv zu handhaben und im Grundsatz nicht zulässig (Auszug „Perspektiven des Kleingartenwesens und gesetzgeberischer Handlungsbedarf“ – Drucksache 14/5174; Bundesverband Deutscher Gartenfreunde e.V.)

Ein Anschluss an das Abwasserkanalsystem der Stadt Dessau ist ausschließlich auf das Vereinsheim zu beschränken. Der Anschluss aller oder einzelner Gartenparzellen ist auszuschließen. Eine Lösung muss in Abhängigkeit von der endgültigen Bebauung bzw. Nutzung gefunden werden.

Der Aufbau des Schmutzwassernetzes im Kerngebiet Dessau – Alten ist weitestgehend abgeschlossen. Die komplette Umsetzung des für Alten vorgesehenen Trennsystems wird mit dem Neubau von Regewasserkanälen erfolgen, die spätestens mit dem Ausbau der Straßen notwendig werden.

Das anfallende Regenwasser ist grundsätzlich auf den jeweiligen Grundstücken zurückzuhalten oder zu versickern. Hierfür sind bei Bedarf Versickerungsmulden anzulegen. Die Niederschlagswasserbeseitigung mittels Anlagen ist bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Entsprechende Anschlussrechte bzw. -pflichten sind der „Satzung über die Abwasserbeseitigung und den Anschluss an die öffentlichen Abwasserbeseitigungseinrichtungen der Stadt Dessau“ (Stand: 12.07.1997) zu entnehmen.

6.4 Beseitigung der festen Abfallstoffe

Die im Plangebiet anfallenden festen Abfallstoffe werden entsprechend der Abfallbeseitigungssatzung der Stadt Dessau der entsorgungspflichtigen Körperschaft übergeben.

6.5 Elektroenergieversorgung

Die Versorgung mit Elektroenergie ist sichergestellt. Die Kleingartenanlage ist an das Leitungsnetz der Dessauer Stromversorgungs- GmbH mit einem Knotenpunkt angeschlossen.

Innerhalb der Anlage erfolgt die Verteilung der Elektroenergie über ein vereinseigenes Kabelnetz.

6.6 Gasversorgung

Für die Gasversorgung ist die Gasversorgung Dessau GmbH zuständig. Aufgrund des im Stadtteil Dessau Alten vorhandenen Leitungsnetzes sollte im Bedarfsfall (z.B. Vereinsheim) eine Versorgung sichergestellt werden können.

6.7 Telekommunikation

Ein Anschluss des geplanten Vereinsheims an das, in der Stadt Dessau vorhandene, flächendeckende Telekommunikationsnetz sollte rechtzeitig bei Bedarf mit einem Versorgungsträger frühzeitig vor Baubeginn zwecks Koordinierung abgestimmt werden. Gleiches gilt dort, wo künftige Erschließungsmaßnahmen bestehende Leitungen und Anlagen der Versorgungsträger der Telekommunikation berühren. Der Telefonanschluss in der Laube ist unzulässig (LG Bremen, U.v. 28.10. 1980). Er dient nicht der kleingärtnerischen Nutzung. Für Notfälle sollte gegebenenfalls ein Münzfernsprecher errichtet werden. Im Übrigen hat die Problematik durch die technische Entwicklung des Mobilfunks an Bedeutung verloren.

7 Kosten

Mit der Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes werden für einzelne Vorhabensträger Kosten entstehen, welche zum entsprechenden Zeitpunkt am konkreten Vorhaben berechnet werden müssen, da diese aufgrund fehlender konkreter Angaben bzw. Zeitabläufe zum jetzigen Zeitpunkt nicht ermittelt werden können.

Hier sind die Kosten für den Grunderwerb der Flächen zur Klärung der Eigentumsverhältnisse in Bezug auf die öffentliche Verkehrsfläche „Röntgenstraße“ und die Klärung der Voraussetzungen zur Anwendbarkeit Gesetzes zur Bereinigung offener Fragen des Rechtes an Grundstücken in den neuen Ländern (GrundRBerG vom 21 Oktober 2001 [BGBl I Nr.54]) zu berücksichtigen. Hier sollten auch die Kosten für Neuvermessung und Grenzfeststellung so wie für notarielle Maßnahmen Berücksichtigung finden.

Des Weiteren sind die Kosten für den Bau des Vereinsheimes, der Stellplätze, der Gestaltung des Festplatzes und der eventuelle Ausbau der Fahrspuren zu berücksichtigen

8 Bodenordnung

Da sich die geplanten Nutzungen innerhalb des Bebauungsplans nicht überall an vorhandenen Flurstücksgrenzen orientieren, sind Änderungen in den Zuschnitten der Grundstücke notwendig. Um die Realisierung der Planinhalte, insbesondere die Festsetzungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen, problemlos durchführen zu können,

sollten Grundstücke, die sich nicht im Eigentum der Stadt befinden, aber für eine öffentliche Nutzung vorgesehen sind, erworben oder anderweitig öffentlich – rechtlich gesichert werden.

9 Flächenbilanz

Der Ermittlung der nachstehenden Werte wurde die Planzeichnung des BBP (Stand 26.06.2002) zugrunde gelegt. Sie erfolgte unter Anwendung von CAD-Technik. Geringfügige Abweichungen von den tatsächlichen Werten sind möglich und eventuell durch Neuvermessung zu korrigieren.

	Planung in m ²
Gesamtfläche	43033
Private Grünfläche	40 797
Dauerkleingärten	38932
überbaubare Grundstücksfläche	331
Stellplätze	830
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	8593
Leitungsrecht	
Pflanzbindung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	1017
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung	486
Spielplatz	84
Festplatz	260
Fläche für Versorgungsanlagen (Pumpenhaus)	18
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	2236

Tabelle 6 Flächenbilanz

10 Anlage "Gartenordnung Lindenbreite e.V."

Gemäß der Satzung des Kleingartenvereines Lindenbreite e.V. (§3 Nr.3) muss jedes Vereinsmitglied die Anerkennung der Gartenordnung sowie der Satzung schriftlich bestätigen. Aus Gründen des Datenschutzes in Bezug auf die aktuellen Vereinsmitglieder wurde auf die Darstellung der Anlage 1 zur Gartenordnung im Folgenden verzichtet.

Anlage 1 Gartenordnung

- 1 -

Gartenordnung

1. Allgemeines

Das Zusammenleben in einem Gartenverein erfordert von allen Mitgliedern:

- Gegenseitige Rücksichtnahme
- Pflgliches Behandeln der Gemeinschaftsanlagen
- Nutzung, Pflege und Bewirtschaftung des Kleingartens entsprechend der Grundsätze des Bundeskleingartengesetzes.
 - Schwerpunkt: Einhaltung der „Drittellösung“
- Rücksichtnahme auf das Umfeld des Vereins
- Waschen und reparieren von Kraftfahrzeugen und Wohnwagen ist im Vereinsgelände nicht gestattet
- Das ständige Wohnen in den Lauben ist nicht gestattet
- Auf dem Vereinsgelände ist jeder ruhestörender Lärm zu vermeiden. Die Lautstärke von Rundfunk-, Fernseh-, Video-, und Phonogeräten ist so zu wählen, daß keine Belästigung der Nachbarn innerhalb und außerhalb des Vereins entsteht.
- Schreddern, elektr. Sägen, elektr. Hobel- und Schleifmaschinen, elektr. Bohrmaschinen sind an den Werktagen nach 20.00 Uhr, sonnabends nach 13.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen untersagt. Ausnahmen sind im Havariefall durch den Vorstand zu genehmigen.

2. Nutzung des Gartens

- Die Nutzung des Gartens erfolgt ausschließlich nicht gewerbsmäßig und zur Erholung
- Die Bepflanzung hat so zu erfolgen, daß die Nachbargärten nicht beeinträchtigt werden. Es finden die gesetzlichen Vorschriften über Abstände Anwendung
- Kleintierhaltung ist durch den Vorstand zu genehmigen. Sie darf nur der Eigenversorgung dienen und die Nachbarn nicht stören.
- Das verwenden von Pflanzenschutzmitteln ist weitgehend zu vermeiden. Bei evtl. Anwendung sind die Verwendungsvorschriften zu beachten, die Nachbarn sind zu verständigen.

3. Bauliche Anlagen

- Für das Errichten von Gartenlauben, auch als Ersatzbau gelten die Vorschriften des Bundeskleingartengesetzes. Die Größe darf 24qm nicht überschreiten. Eine Teilunterkellerung ist zulässig.
- Im Garten können weiterhin Bauten errichtet werden, die der kleingärtnerischen Nutzung dienen.
- Alle Bauten, einschließlich das Anbringen von Antennenanlagen jeder Art müssen vor Baubeginn vom Bauaktiv des Vereins genehmigt werden. Bei Antennenanlagen ist der Blitzschutz nachzuweisen.
- Ungenehmigte Baulichkeiten einschließlich Anbauten und Überdachungen sind zu entfernen.

Gartenordnung Lindenbreite e. V.

4. Befahren und Begehen des Vereingeländes

- Das Befahren des Hauptweges hat nur auf der befestigten Hauptspur zu erfolgen.
- Das Parken hat auf den hierfür vorgesehenen Flächen am Außenzaun zu erfolgen (Auspuff zum Außenzaun). Auf anderen Flächen oder im Garten ist das Parken untersagt
- Das Befahren der Stichwege ist nur zum Be- und Entladen gestattet, wenn die Wegverhältnisse es zulassen (Verbot bei Tau- und Regenwetter, weichen Bodenverhältnissen).
- Für die Zwischenlagerung von Anlieferungen (z.B. Mist) stehen am Hauptweg Zwischenlagerflächen zur Verfügung. Die Zwischenlagerung hat so zu erfolgen, daß die Befahrbarkeit der befestigten Fahrspur erhalten bleibt. Weiterhin sollte die Zwischenlagerung den Zeitraum einer Woche nicht überschreiten. Ausnahmen sind beim Vorstand zu beantragen.
- Das zeitweilige Abstellen von Wohnwagen sowie das Aufstellen von Zelten auf den Gemeinschaftsflächen bedarf der Zustimmung des Vorstandes. Der Vorstand ist berechtigt hierfür eine Gebühr von 10,- DM pro Tag zu erheben, wenn die Verweildauer länger als 2 Tage/Nächte ist.
- Die Gartentore im Außenzaun sind in den Monaten April bis Oktober bei Einbruch der Dunkelheit, spätestens ab 21 Uhr verschlossen zu halten. In den übrigen Monaten sind die Tore stets zu verschließen.

5. Nutzung von Gemeinschaftsanlagen

- Die elektrische Anlage des Vereins (Elektrohaus, Kabel, Verteiler- und Sicherungskästen) wird durch die vom Vorstand hierzu zugelassenen Elektriker gewartet. Eingriffe nicht vom Vorstand Ermächtigter sind nicht statthaft.
- Die vereinseigenen Rasenmäher sind nur von den hierzu vom Vorstand bevollmächtigten Vereinsmitglieder auszugeben. Sie sind nach Gebrauch gereinigt zurückzugeben.
- Die Nutzung des Anbaus an das Elektrohaus darf nur von den vom Vorstand bevollmächtigten Vereinsmitgliedern gestattet werden.
- Über Nutzungen (siehe vorangegangene Punkte) ist ein Nachweis zu führen. Kosten, die für private Nutzung entstehen, sind dem Verein durch den Nutzenden zu erstatten.

6. Gemeinschaftsarbeit

- Gemeinschaftsarbeit ist Pflicht.
- Für nicht geleistete Gemeinschaftsarbeit muß Ersatz in Geld geleistet werden.
- In begründeten Fällen kann der Vorstand auf Antrag eine zeitweilige Befreiung von der Gemeinschaftsarbeit beschließen. Die Anträge sind unverzüglich bei Bekanntwerden oder nach Eintritt des Grundes zu stellen.
- Über Höhe der Gemeinschaftsarbeit und die Höhe der geldlichen Ersatzleistung beschließt die Mitgliederversammlung auf Vorschlag des Vorstandes.

7. Beendigung der Mitgliedschaft

- Der durch den Vorstand bestätigte Nachfolger hat dem Vorgänger dessen Eigentum (genehmigte Baulichkeiten, Anpflanzungen, Erschließungsanlagen) abzukaufen. Vertragsabschluß und Verkaufs/Kaufpreisfestlegung sind Angelegenheit von abgebenden und übernehmenden Vereinsmitglied. Sie können beim Vorstand eine Bewertung beantragen, dessen Kosten das ausscheidende Mitglied trägt.
- Hat das ausscheidende Mitglied die Ursachen des Ausscheidens durch Verstöße gegen die Satzung, die Gartenordnung oder den Pachtvertrag (Nutzungsvertrag) selbst gesetzt, wird in jedem Fall eine Bewertung des Gartens durch Bewerter des Vereins durchgeführt. Gegen diese Bewertung ist in diesem Fall ein Widerspruch nicht zulässig.
- Ist ein Mitglied nicht in der Lage den Garten ordnungsgemäß selbst zu bewirtschaften, hat er dem Vorstand einen zeitweiligen Betreuer vorzuschlagen. Dieser Betreuer tritt dann in alle Rechte und Pflichten des Mitgliedes für die vom Vorstand bestätigte Zeit ein, die in der Regel 3 Jahre nicht überschreiten sollte.
- Eigenmächtige Überlassung des Gartens an Dritte ist nicht zulässig.
- Urlaubs- oder Kurzeithilfe (unter 4 Wochen) fallen nicht unter o.g. Regelungen.
- Erbfolge, auch im Erlebensfall, hat den Vorrang beim Wechsel der Gartennutzung, wenn der Erbe Vereinsmitglied ist.

8. Schlußbestimmungen

- Der Vorstand ist berechtigt, nach vorheriger Ankündigung (auch durch Aushang) die Einhaltung der Gartenordnung in den einzelnen Gärten zu kontrollieren.
- Der Vorstand ist berechtigt und verpflichtet, Auflagen zur Herstellung des ordnungsgemäßen Zustandes zu erteilen.
- Der Vorstand ist verpflichtet, bei wiederholten Verstößen gegen die Satzung und / oder die Gartenordnung neben der Anwendung §§ 8 und 9 des Bundeskleingartengesetzes der nächstfolgenden Mitgliederversammlung die Verhängung von Bußgeldern zwischen 100,00 bis 1000,00 DM oder den Ausschluß des betreffenden Mitgliedes zur Beschlußfassung vorzuschlagen.