

## Begründung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 59 "Freizeitcamp am Luisium"  
der Stadt Dessau-Roßlau  
Stand: 05.10.2011

---



# FREIZEITCAMP AM LUISIUM VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 59 ENTWURF 05.10.2011

---

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>		Seite
<b>I.</b>	<b>BEGRÜNDUNG ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN</b>	<b>5</b>
<b>1.</b>	<b>ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG</b>	<b>5</b>
<b>2.</b>	<b>LAGE, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH</b>	<b>5</b>
<b>2.1</b>	<b>Lage im Stadtgebiet</b>	<b>5</b>
<b>2.2.</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>5</b>
<b>3.</b>	<b>ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN, PLANUNGS- RECHTLICHE SITUATION</b>	<b>6</b>
<b>3.1</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b>	<b>6</b>
<b>3.2</b>	<b>Sonstige Planungen</b>	<b>7</b>
<b>3.3</b>	<b>Planungsrechtliche Situation</b>	<b>8</b>
<b>3.4</b>	<b>Aufstellungsverfahren</b>	<b>9</b>
<b>4.</b>	<b>BESTANDSAUFNAHME</b>	<b>10</b>
<b>4.1</b>	<b>Eigentumsverhältnisse</b>	<b>10</b>
<b>4.2</b>	<b>Historische und aktuelle Nutzung</b>	<b>10</b>
<b>4.3</b>	<b>Umweltbelange, Zustand von Natur und Landschaft</b>	<b>11</b>
<b>4.4</b>	<b>Verkehrerschließung</b>	<b>12</b>
<b>4.5</b>	<b>Stadttechnische Erschließung</b>	<b>13</b>
<b>5.</b>	<b>PLANUNGSKONZEPT</b>	<b>13</b>
<b>5.1</b>	<b>Städtebauliches Zielkonzept</b>	<b>13</b>
<b>5.2</b>	<b>Grünordnerisches Zielkonzept</b>	<b>14</b>
<b>5.3</b>	<b>Verkehrskonzept</b>	<b>14</b>
<b>5.4</b>	<b>Planungsalternativen</b>	<b>15</b>
<b>6.</b>	<b>BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN INHALTE DER PLANUNG</b>	<b>15</b>
<b>6.1</b>	<b>Art, Maß und Umfang der Nutzungen</b>	<b>15</b>
6.1.1	Bauliche Anlagen	15
6.1.2	Nutzungsumfang	16
6.1.3	Freiflächen / Grünflächen	17
<b>6.2</b>	<b>Grünordnung</b>	<b>18</b>
6.2.1	Gehölzstreifen und Hecken	18
6.2.2	Zeltwiese	19
6.2.3	Bäume	19
<b>6.3</b>	<b>Verkehrerschließung</b>	<b>19</b>

6.3.1	Öffentlicher Personennahverkehr	20
<b>6.4</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>20</b>
<b>6.5</b>	<b>Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen</b>	<b>21</b>
6.5.1	Altlasten/Altlastenverdachtsflächen	21
6.5.2	Denkmale nach Landesrecht in nachrichtlicher Übernahme	21
6.5.3	Wasserwirtschaft (Hochwasserschutz)	23
<b>7.</b>	<b>STADTECHNISCHE ERSCHLIESSUNG</b>	<b>24</b>
<b>7.1</b>	<b>Wasserversorgung</b>	<b>24</b>
7.1.1	Trinkwasserversorgung	24
7.1.2	Löschwasserversorgung/Brandschutz	25
<b>7.2</b>	<b>Entwässerung</b>	<b>25</b>
7.2.1	Schmutzwasser	25
7.2.2	Niederschlagswasser	25
<b>7.3</b>	<b>Energieversorgung</b>	<b>25</b>
7.3.1	Elektroenergieversorgung	25
7.3.2	Telekommunikation	26
<b>7.4</b>	<b>Abfallentsorgung</b>	<b>26</b>
<b>7.5</b>	<b>Altlasten/Ablagerungen</b>	<b>26</b>
<b>8.</b>	<b>FLÄCHENBILANZ</b>	<b>27</b>
<b>9.</b>	<b>PLANVERWIRKLICHUNG</b>	<b>27</b>
<b>9.1</b>	<b>Maßnahmen zur Bodenordnung</b>	<b>27</b>
<b>9.2.</b>	<b>Kosten</b>	<b>27</b>
<b>10.</b>	<b>WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b>	<b>27</b>
<b>10.1</b>	<b>Natur und Landschaft</b>	<b>27</b>
<b>10.2</b>	<b>Wirtschaft</b>	<b>28</b>
<b>10.3</b>	<b>Ortsbild</b>	<b>28</b>
<b>10.4</b>	<b>Belange der Bevölkerung (Gender Mainstreaming)</b>	<b>28</b>
<b>10.5</b>	<b>Städtischer Haushalt</b>	<b>28</b>
<b>II.</b>	<b>UMWELTBERICHT</b>	<b>29</b>
<b>1.</b>	<b>GRUNDLAGEN</b>	<b>29</b>
<b>1.1</b>	<b>Inhalte und Ziele der Planung</b>	<b>29</b>
1.2	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachplanungen und Gesetzen	29

<b>2.</b>	<b>BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN</b>	<b>31</b>
<b>2.1</b>	<b>Bestandsaufnahme und Bewertung des aktuellen Umweltzustandes (einschließlich Vorbelastungen) und des zu erwartenden zukünftigen Umweltzustandes (Prognose)</b>	<b>31</b>
2.1.1	Naturraum	31
2.1.2	Vorhandene Flächennutzungen und umweltrelevante Vorbelastungen	31
2.1.3	Mensch	31
2.1.4	Pflanzen und Tiere / Arten und Lebensgemeinschaften	32
2.1.5	Boden	33
2.1.6	Wasser	34
2.1.7	Klima/Luft	34
2.1.8	Landschaft, Schutzgebiete und -objekte	35
2.1.9	Kultur- und Sachgüter	35
<b>2.2</b>	<b>Entwicklungsprognose des Umweltzustandes</b>	<b>36</b>
2.2.1	Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung des Vorhabens	36
2.2.2	Voraussichtliche Entwicklung ohne Durchführung des Vorhabens	36
<b>2.3</b>	<b>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zur Kompensation nachteiliger Umweltauswirkungen</b>	<b>37</b>
2.3.1	Allgemeine, umweltbezogene Zielvorstellungen	37
2.3.2	Unvermeidbare Belastungen	37
2.3.3	Vermeidung, Verminderung und Kompensation von Umweltauswirkungen	38
<b>2.4</b>	<b>Eingriffs-/Ausgleichsbilanz</b>	<b>38</b>
<b>2.5</b>	<b>Andere Planungsmöglichkeiten</b>	<b>40</b>
<b>3.0</b>	<b>ZUSATZANGABEN</b>	<b>40</b>
<b>3.1</b>	<b>Verwendete Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken</b>	<b>40</b>
<b>3.2</b>	<b>Überwachung / Monitoring</b>	<b>40</b>
<b>3.3</b>	<b>Zusammenfassung – vorläufiger Stand der Ermittlung von Umweltauswirkungen</b>	<b>41</b>

## **I. BEGRÜNDUNG ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN**

### **1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG**

Mehrere regionale, nationale und auch internationale Radwege queren das Stadtgebiet, woraus resultierend der Radtourismus einen wichtigen Stellenwert für die Stadt Dessau-Roßlau besitzt. Insbesondere auch im Gartenreich Dessau-Wörlitz gibt es eine Vielzahl attraktiver Radwegeverbindungen, welche dazu animieren, diese einzigartige Landschaft mit dem Fahrrad zu erkunden. Die hieraus resultierende Nachfrage nach radfahrerfreundlichen Unterkünften bzw. Beherbergungsangeboten in speziell auf die Bedürfnisse der Radfahrer bzw. Wanderer ausgerichteten Formen ist resultierend hoch und bestehende Betriebe diesbezüglich sind gut ausgelastet.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, basierend auf dem Vorhaben- und Erschließungsplan als Anlage dieser Begründung, zur Entwicklung eines Freizeitcamps im Nahbereich des Landschaftsparks Luisium Dessau, stellt für die Stadt Dessau-Roßlau einen wichtigen Beitrag zur Qualifizierung ihrer touristischen Angebote im Stadtgebiet dar.

Mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird demzufolge der bestehenden Nachfrage hinsichtlich Übernachtungsmöglichkeiten für diese Tourismusform Rechnung getragen und ein zusätzliches Angebot im Nahbereich der Parkanlage des Luisiums im Ortsteil Dessau-Waldersee bereit gestellt.

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

#### **2.1 Lage im Stadtgebiet**

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Waldersee der Stadt Dessau-Roßlau, ca. 100 m nördlich des Rotdornweges, im Kontext hier befindlicher Kleingartenanlagen, ca. 3 km östlich der Dessauer Innenstadt.

#### **2.2. Räumlicher Geltungsbereich**

Die Größe des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beträgt ca. 0,90 ha.

Das vorliegende Plangebiet wird begrenzt:

- *im Norden* durch das Flurstück 2355 der Kleingartenanlage "Am Luisium" sowie Teile des Flurstücks 2349 im Zugangsbereich in Richtung Parkanlage Luisium (alle Flur 6, Gemarkung Waldersee);
- *im Osten* durch den hier verlaufenden Deich auf dem Flurstück 2359 (Flur 6, Gemarkung Waldersee);

- *im Süden* durch das hier weiter verlaufende Flurstück 2349 mit angrenzenden Stellplätzen sowie ebenfalls durch Teile der Kleingartenanlage "Am Luisium" auf dem Flurstück 1972 (Flur 6, Gemarkung Waldersee) und
- *im Westen* durch den Deichverteidigungsweg und den Hochwasserschutzdeich im Bereich des Flurstückes 1969 (Flur 6, Gemarkung Waldersee).

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

#### **3.1 Übergeordnete Planungen**

Die Stadt Dessau-Roßlau ist, gemäß dem Gesetz über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-2010) vom 11.03.2011 (GVBl. LSA, Nr. 6/2011, S. 160) und dem Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W), in Kraft getreten am 24.12.2006<sup>1</sup>, im Bereich der Stadt Dessau Oberzentrum. Beide Programme betonen die Notwendigkeit der Strukturverbesserung der zentralen Orte. "... Zur Sicherung einer ausgewogenen Raumstruktur und zur Vermeidung einer flächenhaften Ausbreitung der Siedlungen entlang der Entwicklungsachsen ist die Siedlungsentwicklung ... in den zentralen Orten zu konzentrieren; ..."2

Das Siedlungssystem ist in Sachsen-Anhalt an einer dezentralen Struktur orientiert. Damit sind Oberzentren wie Dessau vorrangig als Standorte der Wirtschaftsentwicklung zu sehen. Im System der Zentralen Orte ist gemäß LEP-2010 Z 36 die Stadt Dessau-Roßlau w. v. als Oberzentrum eingestuft. Zentrale Orte sind so zu entwickeln, dass sie ihre überörtlichen Versorgungsaufgaben für ihren Verflechtungsbereich erfüllen können. Zentrale Einrichtungen der Versorgungsinfrastruktur sind entsprechend der jeweiligen zentralörtlichen Funktion zu sichern (LEP-2010 Z 25). Unter diesen Rahmenbedingungen versteht sich u. a. die Entwicklung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit seinem Schwerpunkt Tourismusentwicklung. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist gemäß § 13 (2) LPlG nicht raumbedeutsam im Sinne von raumbeanspruchend oder raumbeeinflussend.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Dessau stellt in im Rede stehenden Bereich Grünflächen, i. T. mit der Überlagerungssignatur "Dauerkleingärten" dar und ist mit Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Dessau vom 26.06.2004 wirksam geworden. Im Ergebnis des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen die Darstellungen des Flächennutzungsplanes in Form von Grünflächen beibehalten werden können.

---

<sup>1</sup> z. Zt. im Ergänzungsverfahren zur Aufstellung des sachlichen Teilplans "Windenergienutzung in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg", gemäß § 7 (1) LPlG, Stand: Abwägung im Ergebnis der öffentlichen Auslegung zum 1. Entwurf

<sup>2</sup> GVBl. LSA Nr. 6/2011, Seite 160 Z 18

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan berücksichtigt mit Blick auf vorstehende Aussagen die Erfordernisse und Ziele der Raumordnung.

### **3.2 Sonstige Planungen**

Für das Stadtgebiet Dessau-Roßlau existiert ein Landschaftsplan. Dieser fungiert hierbei als Fachgutachten, das die Konkretisierung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf der örtlichen Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung vollzieht. Rechtsverbindlichkeit erhalten die Aussagen des Landschaftsplanes über die Aufnahme der hieraus abgeleiteten grünordnerischen Festsetzungen im entsprechenden Kontext des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Darüber hinaus befindet sich das Plangebiet im Vorbehaltsgebiet für Kultur- und Denkmalpflege des Dessau-Wörlitzer Gartenreiches gemäß LEP-2010, Ziffer 4.2.6 bzw. 5.5.5 des Regionalen Entwicklungsplanes Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg. Der Denkmalpflege soll an Stätten des UNESCO-Weltkulturerbes besondere Beachtung eingeräumt werden. Die Standorte sollen bei Abwägungen prioritär berücksichtigt werden. Die optische Beeinträchtigung der Ansicht denkmalgeschützter Siedlungsbereiche, Landschaftsteile oder Gartenanlagen soll weitestgehend ausgeschlossen werden. Regional bedeutsame Standorte für Kultur- und Denkmalpflege sind Teile des Gartenreiches Dessau-Wörlitz als UNESCO-Weltkulturerbe (Grundsatz 5.4.8.3). Tourismus, Erholung und Freizeitaktivitäten sind umweltgerecht sowie unter Nutzung der landschaftlichen und kulturellen Eigenheiten zu entwickeln (Grundsatz 4.7).

Zur Untersetzung der denkmalpflegerischen Zielstellungen liegt der Denkmalrahmenplan als fachliche Basis für das Plangebiet zu Grunde. Eine Beeinträchtigung der im Denkmalrahmenplan erarbeiteten denkmalfachlichen Zielstellungen wird durch die Inhalte des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht gesehen. Hierin besteht auch Einvernehmen mit der Kulturstiftung Dessau-Wörlitz, welche aktiv an der Entwicklung des vorliegenden Vorhabens beteiligt ist. Somit werden die Festlegungen des Vorbehaltsgebietes für Kultur- und Denkmalpflege so ausgestaltet, dass sie dazu beitragen können, Baudenkmale, Gesamtanlagen und weitere denkmalpflegerische Interessensbereiche im Umfeld des Plangebietes, aber auch im Plangebiet selbst bei der vorliegenden Planung zu berücksichtigen.

Das Gartenreich Dessau-Wörlitz, in dessen Kernbereich der Ortsteil Waldersee und das vorliegende Plangebiet gelegen sind, wird im Denkmalverzeichnis des Landes Sachsen-Anhalt als Denkmalbereich gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 2 DenkmSchG geführt. Fachplanungen, wie die denkmalpflegerischen Rahmenzielstellungen für das Dessau-Wörlitzer Gartenreich (Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt, Halle (Saale), 1995) und der v. g. Denkmalrahmenplan aus dem Jahr 2008 sind mit Blick auf ihre raumbedeutsamen Aspekte besonders zu berücksichtigen.

Ein weiteres Erfordernis der Raumordnung ist die Beachtung des Vorranggebietes für Hochwasserschutz "Flächen zwischen den Uferlinien der Gewässer und Hochwasserdeichen oder Hochufern" sowie die Ausuferung und Retentionsflächen des Fließgewässers Elbe (LEP-LSA Ziffer 4.1.2, REP A-B-W Ziffer 5.3.3.3), westlich an das Plangebiet angrenzend und im Bereich des Deichschutzstreifens dieses überlagernd.

Den Erfordernissen der Raumordnung hinsichtlich des o. g. Vorbehaltsgebietes für Kultur- und Denkmalpflege und des Vorranggebietes für Hochwasserschutz entgegenstehende Belange sind nicht offenkundig. Um dem grundsätzlichen Bauverbot innerhalb von Landschaftsschutzgebieten zu begegnen, ist im hiesigen Fall bei der zuständigen Naturschutzbehörde ein entsprechendes Zulassungsverfahren zu führen.

Weitere Planungen, die die schützenswerten Belange des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes betreffen könnten, bestehen nicht.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist somit in einem städtebaulich-landschaftsräumlichen Kontext zur Nachnutzung des Geländes einer ehemaligen Gärtnerei, auch in Bezug auf die in der Nachbarschaft zulässige Erholungsnutzung (Kleingartenanlagen) zu sehen. Er berücksichtigt im erforderlichen Umfang die absehbaren Maßnahmen, welche sich aus den grundsätzlich zu beachtenden planungsrechtlichen Gegebenheiten herausstellten.

### **3.3 Planungsrechtliche Situation**

Die im Regelfall im § 8 Abs. 2 Satz 1 Baugesetzbuch vorgeschriebene Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan kann für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Grundsatz zur Anwendung kommen. Der Flächennutzungsplan der Stadt Dessau ist mit Bekanntmachung vom 26.06.2004 im Amtsblatt rechtswirksam geworden. Der Flächennutzungsplan stellt im Geltungsbereich des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Grünflächen dar. Er wirkt als Teilflächennutzungsplan gemäß § 204 (2) BauGB im Rahmen des Gesamtstadtgebietes Dessau-Roßlau fort.

Somit entspricht der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes. Er wird als Bebauungsplan nach § 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB aufgestellt, da er für die geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich ist und der Darstellung im Flächennutzungsplan in Form von Grünflächen nicht entgegensteht. Damit verfolgt der Bebauungsplan gemäß § 1 Abs. 5 BauGB die Zielstellung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung im Zusammenhang mit dem Erhalt und der Weiterentwicklung des Orts- und Landschaftsbildes im baukulturellen Sinne.

Nach geltendem Planungsrecht ist eine in der beabsichtigten Form angestrebte bauliche Nutzung gemäß § 34 oder § 35 BauGB am vorgesehenen

Standort nicht zulässig. Aus diesem Grund ist die Durchführung eines Bauleiplanverfahrens gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.

Die hierbei gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB insbesondere zu berücksichtigenden Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, aber auch die im § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB zu berücksichtigenden Bedürfnisse der Familien sowie der Belange von Sport, Freizeit und Erholung kommen durch die Festsetzungen des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in guter Weise zur Geltung.

Die durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ausgelösten Problemstellungen werden durch die Einbeziehung aller relevanten Flächenanteile in den Geltungsbereich und die Verfahrensbeteiligung der relevanten Stellen, Ämter und Behörden zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ausreichend im Sinne des Ordnungs- und Nachhaltigkeitsprinzips gemäß § 1 Abs. 5 BauGB gelöst. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Teil des Gemeindegebietes kann mit der Umsetzung des Vorhabens als gewahrt angesehen werden.

Das Planverfahren wird auf der Grundlage der gesetzlichen Regelungen des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), in Kraft seit 30.07.2011 geführt.

### **3.4 Aufstellungsverfahren**

Das Aufstellungsverfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird auf der Ermächtigungsgrundlage des § 12 (3), (4) BauGB geführt. Planänderungen im laufenden Planverfahren unterliegen in der Regel erneuten Beteiligungserfordernissen, insbesondere dann, wenn der Vorhaben- und Erschließungsplan im Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durch ergänzende Elemente geändert und in dieser Weise Grundlage für die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde. Dieser Sachverhalt steht im Zusammenhang mit der sich fortentwickelnden Konkretisierung des Vorhabens sowie dem Optimierungsgebot im Rahmen der Planaufstellung.

Darüber hinaus wurden weitere fachliche Hinweise von Behörden und Trägern öffentlicher Belange in die Planung eingearbeitet, insbesondere auch im Hinblick auf Erschließungsanforderungen im vorliegenden Planungskontext. Diese v. g. und weiteren Anregungen wurden für die Planungsphase Entwurf aufgegriffen und gemeinsam mit den fortgeschrittenen Entwicklungsvorstellungen des Investors inhaltlich berücksichtigt. Die nun enthaltenen Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind das Ergebnis der Abstimmung zwischen der Stadt Dessau-Roßlau und dem Vorhabenträger sowie der Kulturstiftung Dessau-Wörlitz sowie dem projektbegleitenden Planungsbüro auf Basis des Vorhaben- und Erschließungsplanes und des sich in Vorbereitung befindlichen Durchführungsvertrages, in welchem sich der Vorhabenträger zur

Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist sowie über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan hinausgehende baugestalterische Regelungen i. S. des Denkmalschutzes verpflichtet und die Planungs- und Erschließungskosten übernimmt.

## **4. BESTANDSAUFNAHME**

### **4.1 Eigentumsverhältnisse**

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, mit Ausnahme des städtischen Flurstücks 2349, befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers, der Ferienhaus Dessau GbR. Diese wird auch den Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit der Stadt Dessau-Roßlau schließen.

### **4.2 Historische und aktuelle Nutzung**

Das Luisium mit seiner Umgebung als gestalteter Landschaftsraum und Teil des Gartenreiches Dessau-Wörlitz entstand Mitte des 18. Jahrhunderts auf Veranlassung des Fürsten Dietrich von Anhalt und wurde in dessen Folge durch Fürst Leopold III. Friedrich Franz von Anhalt weiterführend verändert und gestaltet. Das ab 1780 nach der Gattin Luise des Fürsten Franz benannte Luisium wurde zu seiner Zeit hauptsächlich über die Achse einer mit Winterlinden bepflanzten Allee von der Jonitzer Mühle bis zum südlichen Eingang der Gartenanlage erschlossen.<sup>3</sup>

Das in Höhe des Südtores gelegene Areal östlich der Deichanlage war nicht dem gestalteten Parkraum zugehörig und diente als bewirtschaftete Ackerfläche. Dieser Nutzungscharakter entspricht auch den denkmalfachlichen Zielstellungen des Denkmalrahmenplanes Gartenreich Dessau-Wörlitz, wobei die in den vergangenen Jahrzehnten hier etablierte Nutzung von Dauerkleingärten eine derart konsequente idealtypische Flächenfreistellung absehbar nicht mehr ermöglicht.<sup>4</sup>

So erfasst in diesem Kontext der vorliegende Geltungsbereich das Grundstück einer ehemaligen Gärtnerei (Flurstück 1970, Flur 6, Gemarkung Waldersee) sowie den Teil eines östlichen Erschließungsweges der Parkanlage Luisium, welcher heute hauptsächlich durch Besucher genutzt wird, die per PKW anreisen und hier ein entsprechendes Stellplatzangebot vorfinden. Für Radfahrer und Wanderer hingegen besteht eine Vielzahl unterschiedlicher Wege zur Erreichbarkeit des Luisiums.

Die ehemalige Gärtnerei, welche sich am Standort des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befand, stellte ihren Betrieb ein, so dass nach Erwerb des

---

<sup>3</sup> Quelle: Museum für Stadtgeschichte, Harry Günther: "Dir aber wollte ich rathen, nach Dessau zu fahren...", Beiträge zur Stadtgeschichte, Heft 10, Seite 18, Dessau, 1990

<sup>4</sup> Quelle: Denkmalrahmenplan Gartenreich Dessau-Wörlitz, 2008

Grundstückes durch die Ferienhaus Dessau GbR eine weitere Nutzung dieser Art nicht favorisiert wurde. Die zwischenzeitlich überwiegend abgerissenen Gebäude der Gärtnerei hinterlassen einen brach liegenden Bereich mit Fundamenten, Mauerresten und Hütten, welche den Eindruck einer devastierten, ruderalisierten Zäsur im deutlichen Kontrast zu den unmittelbar angrenzend gepflegten Kleingärten vermitteln.

Damit nimmt die momentan auf dem Grundstück befindliche Bausubstanz nur noch einen geringen Anteil der Grundstücksfläche ein, welche wesentlich durch ihren wüst erscheinenden Grünflächencharakter geprägt ist. Sämtliche baulichen Rudimente (Fundamente, Überreste aus Beton, Stahl etc.) weisen keine baulichen Qualitäten auf und stellen sich nicht mit dem intendierten Nutzungskonzept vereinbar dar. Sie sollen im Rahmen der Konzeption der neuen Nutzung keine Berücksichtigung finden und abgebrochen werden.

Das Grundstück ist durch eine ca. 1,50 m hohe Zaunanlage (Maschendraht und Holzpfähle) umlaufend zu den nördlich und südlich angrenzenden Dauerkleingärten sowie zur westlich verlaufenden Deichanlage und zum östlich passierenden Erschließungsweg abgegrenzt. Ein zweiflügliges, ca. 3,00 m breites Eisentor sichert die Grundstückszufahrt an der östlichen Seite.

Die Zielstellung der Ferienhaus Dessau GbR orientiert darauf, den momentanen räumlichen Misstand zu beseitigen und eine neue Nutzung zeitgemäß welterbeverträglich und damit maßstäblich zum Landschaftskontext in den städtebaulichen Kontext einzufügen.

#### **4.3 Umweltbelange, Zustand von Natur und Landschaft**

Auf die Erfassung und Bewertung des aktuellen Umweltzustands sowie die Prognose der zu erwartenden Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes wird ausführlich im Umweltbericht eingegangen, der ein eigenständiges Kapitel in dieser Begründung bildet (vgl. Kap. II). Dort werden die begleitend zur Erarbeitung der Bauleitplanung im Zuge der sog. Umweltprüfung (UP) ergangenen Umweltinformationen und Untersuchung im Ergebnis dargestellt.

Zur Berücksichtigung der artenschutzfachlichen Belange wird gegenwärtig ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Wegen der Lage des Plangebietes unmittelbar am Muldedeich, auf dessen westlicher Seite sich ein Feuchtbiotop (Laichgewässer) befindet, spielt ggf. der Amphibienschutz eine Rolle. Weiterhin kommen wegen der Nachbarschaft zu den Gehölzbeständen des Luisiums und den ausgedehnten Freiräumen der Umgebung möglicherweise auch avifaunistische Aspekte, Fledermäuse und andere Kleinsäuger zur Betrachtung.

Das Plangebiet umfasst das Gelände einer ehemaligen Gärtnerei, die sich inmitten der Gartenzone zwischen dem nördlichen Ortsrand von Waldersee und dem Luisium befindet. Westlich wird der Bereich vom Muldedeich begrenzt, im Osten verläuft eine Zuwegung zum Luisium. Der gesamte Umge-

bungsbereich lässt sich auf Grund seiner Lage als Übergangszone vom verdichteten Siedlungsraum zum Außenbereich bzw. vom durchgrüntem Siedlungsrand zur umgebenden Landschaft beschreiben.

Die ursprüngliche Landschaftsgestaltung als Ausdruck der natürlichen Entwicklung ist hier von einer vom Menschen geprägten Landschaft bzw. Siedlungsgestalt ersetzt worden. In der direkten Nachbarschaft nördlich des Plangebietes besteht der "Komplex D" des "Gartenverein Luisium I e. V.", die Parzellen sind teilweise mit naturfernen Koniferen gestaltet. Südlich des Plangebietes sind die unterschiedlichsten Gartennutzungen sowie auch Brachen zu verzeichnen. Für alle Schutzgüter des Naturhaushalts sind nutzungsbedingte Beeinträchtigungen der Natürlichkeit und Einschränkungen der Leistungsfähigkeit durch anthropogene Überformung zu konstatieren wozu auch das teilweise desolate Erscheinungsbild gezählt werden kann, jedoch zeigen sich teilweise mit den Resten von Gärten und Obstwiesen auch noch Anklänge an landschafts- und ortstypische Gestaltungs- wie Bewirtschaftungsformen.

Die Mulde als Gewässerverlauf ist bedingt durch die Spundwand/den Deich als Landschaftselement vom Plangebiet aus nicht unmittelbar erlebbar, jedoch prägen die auf der Westseite befindlichen Baumbestände als Gehölzkulisse maßgeblich das Landschaftsbild und den Raumeindruck.

Der Landschaftsplan (LP) der Stadt Dessau-Roßlau von 2003 ordnet das Plangebiet dem Übergangsbereich zwischen Siedlung und Landschaft zu mit dem Charakter "relativ gering versiegelter Kleinsiedlungen und Kleingartenland". Hingewiesen wird auf die - bedingt durch den hohen Grundwasserstand und die Austauschbeziehungen mit der Mulde - zu konstatierende hohe Empfindlichkeit des Bodens wie des Grundwassers gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen. Besonders zu betonen ist die Nähe zum Landschaftspark Luisium als Teil des UNESCO Welterbes Dessau-Wörlitzer Gartenreich, woraus sich in Bezug auf die Verträglichkeit mit den Zielen der Gartendenkmalpflege entsprechende Anforderungen an die Gestaltung zukünftiger Bauten und Freiflächen im Plangebiet ergeben.

#### **4.4 Verkehrserschließung**

Das zu entwickelnde Grundstück befindet sich östlich angrenzend an das städtische Flurstück 2349, Flur 6, Gemarkung Waldersee. Auf letzterem verläuft im Plangeltungsbereich eine zum Teil unbefestigte Wegeverbindung zur Erschließung der Kleingartenanlagen sowie der hier vormals befindlichen Gärtnerei. Bei dem v. g. Flurstück handelt es sich nur zum Teil um eine öffentlich gewidmete Fläche im Sinne des Straßengesetzes.

Öffentlich gewidmet wurden lediglich die Parkplätze nahe der Kreisstraße, die im Auftrag des Tiefbauamtes der Stadt Dessau-Roßlau (außerhalb des Geltungsbereiches der vorliegenden Planung) errichtet wurden. Bei den benachbarten und in den Geltungsbereich hineinreichenden Stellplätzen auf städtischer Fläche handelt es sich um bauordnungsrechtlich notwendige

Stellplätze der Kulturstiftung Dessau-Wörlitz, welche im Rahmen der Sanierung der Gaststätte im Luisium errichtet wurden.

Demzufolge besteht das Erfordernis, das Freizeitcamp rechtlich bzw. öffentlich-rechtlich an das öffentliche Straßennetz anzubinden und hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen. Anlagen für den ruhenden Verkehr sind dabei auf dem Vorhabengrundstück des Freizeitcamps mit vorzusehen.

Auch wenn die Hauptzielgruppe des "Freizeitcamps am Luisium" Radfahrer und Wanderer sind, ist dennoch auch über die nahe gelegene Kreisstraße und die hier befindliche Bushaltestelle die Erschließung über den ÖPNV gegeben. Die Haltestelle befindet sich ca. 300 m südlich des Plangebietes.

#### **4.5 Stadttechnische Erschließung**

Gegenwärtig ist das Vorhabengrundstück medientechnisch nicht (mehr) erschlossen. Um die angestrebte Nutzung realisieren zu können, werden verschiedene Ver- und Entsorgungsleitungen erforderlich, welche die benötigten Medien im notwendigen Umfang bereitstellen können. Hierzu zählt neben der Energieversorgung auch die Trink- und Schmutzwasserversorgung des Vorhabenstandortes. Die konkreten Anschlussbedingungen werden im Rahmen entsprechender Antragstellungen festgelegt.

Gleiches gilt für die Erschließung des Areal mit Telekommunikationsleitungen.

### **5. PLANUNGSKONZEPT**

#### **5.1 Städtebauliches Zielkonzept**

Der Vorhabenträger beabsichtigt auf dem im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindlichen Flurstück 1970, Flur 6, Gemarkung Waldersee ein Freizeitcamp zu errichten und hierfür die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erlangung von verbindlichem öffentlichem Baurecht zu schaffen. Über ein entsprechendes bauordnungsrechtliches Anzeigeverfahren soll sodann die Betriebsgenehmigung erteilt werden können. Die beabsichtigte Nutzung besteht aus einem kombinierten Angebot aus Übernachtungsmöglichkeiten (Zelte und Bungalows) vorrangig für Radtouristen, ein Spektrum, das den städtischen Entwicklungszielen hinsichtlich der Stärkung von Tourismus und Fremdenverkehr gerecht wird.

In diesem Beherbergungssegment besteht im Stadtgebiet noch immer ein erhebliches Angebotsdefizit, welches mit dem beabsichtigten Vorhaben weiter abgebaut werden soll. So ist entsprechend dem anliegenden Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehen, sowohl dauerhaft errichtete Unterkünfte ("Biker Box") als auch einen durch Zelte zur Übernachtung in Anspruch zu nehmenden Bereich – beides unter dem Oberbegriff "Freizeitcamp" - vorzuhalten.

Hiermit soll ein flexibles Angebot für unterschiedliche Ziel- und Altersgruppen zum Aufenthalt im Gartenreich Dessau-Wörlitz angeboten werden.

Durch die Größe der festen Unterkünfte (Biker Box) erfolgt bewusst eine Orientierung am nachbarschaftlichen Umfeld mit den hier vorhandenen Gartenhäusern in den Kleingärten. Dieses stellt sicher, dass eine maßstabsgerechte Einfügung zur Umgebung erfolgt. Ein weiterer Grundstücksanteil ist der Möglichkeit des Aufstellens von Zelten (Zeltwiese) gewidmet, wodurch zum einen insgesamt die Versiegelung des Grundstücks sehr gering gehalten, zum anderen ein flexibles Reagieren auf das Verhältnis von Angebot und Nachfrage möglich wird. Der Charakter der Zeltwiese soll dabei nicht als "klassischer Zeltplatz", sondern in Teilbereichen kombiniert mit gärtnerischen Elementen, entsprechend der Kurzzeitigkeit der Inanspruchnahme dieses Bereiches für die entsprechenden Zielgruppen fungieren.

In einem Servicegebäude sollen ferner die erforderlichen Sanitäreinrichtungen, eine Rezeption und Information sowie eine Personalwohnung untergebracht werden. Mit der Gliederung der Nutzungen auf dem Grundstück in der Form, dass sich die festen Unterkünfte in Erschließungswegnähe befinden, erfolgt eine ca. 2/5 – 3/5-Teilung des Grundstücks in bebaute und unbebaute Teilflächen. Angestrebt wird eine gartenreichadäquate Bepflanzung sowohl zur Eingrünung als auch Durchgrünung des Vorhabenstandortes.

Desweiteren ist sicherzustellen, dass keine Interessenkollision mit den Anforderungen an die Hochwassersicherheit entsteht.

## **5.2 Grünordnerisches Zielkonzept**

Mit der durch zeichnerische und textliche Festsetzungen abgesicherten grünordnerischen Planung wird die Ein- und Durchgrünung des Vorhabenstandortes unter Verwendung von standortheimischen Gehölzen in einer mit der Kulturstiftung Dessau-Wörlitz abgestimmten Form gewährleistet. Zum ersten wird so die Ausbildung einer landschaftsgerechten Eingrünung des Vorhabengebietes in die umgebenden Naturräume und die Anbindung an das nahe Luisium als Teil der UNESCO-Welterbestätte des Dessau-Wörlitzer Gartenreiches sicher gestellt. Zum zweiten wird eine durchgängige interne Freiflächengestaltung mit gliedernden Gehölzen, Hecken und Obst mit Anklängen an historische Vorbildern entwickelt.

Die inhaltliche Ausgestaltung der zu bewältigenden naturschutzfachlichen und umweltschützenden Belange ist in diesem Rahmen gemäß § 1 a BauGB zu integrieren.

## **5.3 Verkehrskonzept**

Der Vorhabenstandort des Freizeitcamps soll funktionstüchtig und in ausreichendem Maß erreichbar sein. Über die Sicherung von entsprechenden Zufahrtsrechten ist die dauerhafte Erschließung für alle notwendigen Verkehrsar-

ten im Bereich des östlich angrenzenden Erschließungsweges sicherzustellen. Eine Erweiterung des hier bereits befindlichen Umfangs an PKW-Stellplätzen wird durch die Stadt Dessau-Roßlau ausgeschlossen. Abstellmöglichkeiten für PKW sind auf dem Vorhabengrundstück zu schaffen.

## **5.4 Planungsalternativen**

Ausschlaggebend für die Errichtung des Vorhabens am vorliegenden Standort war die unmittelbare Lage im Zugangsbereich zu einer der herausragenden Sehenswürdigkeiten des Gartenreiches Dessau-Wörlitz, dem Park Luisium. Das kulturelle und gastronomische Angebotsspektrum dieser Anlage lässt eine wirtschaftliche Tragfähigkeit des Vorhabens sehr wahrscheinlich werden, insbesondere für Radtouristen, welche von hier aus auch die weiteren Parkanlagen im Stadtgebiet besuchen können oder Tagesausflüge in das Gartenreich Dessau-Wörlitz insgesamt unternehmen werden.

Zudem kann mit dem Vorhaben "Freizeitcamp" bei einer dem Standort angemessenen Ausgestaltung eine Verbesserung der derzeitig brach gefallenen Situation, ohne zusätzliche Beeinträchtigung des Landschaftsparkes Luisium und der übrigen umgebenden Landschaft erreicht werden.

Damit ist die zentrale Lage des Geltungsbereiches im unmittelbaren Verknüpfungsbereich der Parkanlage Luisium ein wichtiger Impulsgeber für die Entscheidung zur planvorbereitenden Weiterentwicklung dieses Standortes.

## **6. BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN INHALTE DER PLANUNG**

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

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan berücksichtigt vorliegend nicht unmittelbar den Festsetzungskatalog nach § 9 BauGB bzw. die Bestimmungen zur Zulässigkeit gemäß Baunutzungsverordnung. Es wird vielmehr die bauliche und sonstige Nutzung der im Plangeltungsbereich befindlichen Grundstücke entsprechend des konkreten Vorhabens bestimmt. Dabei gehen die nachfolgend benannten Regelungsgegenstände über die Festsetzungsmöglichkeiten eines regulären Angebotsbebauungsplanes hinaus, behalten jedoch in allen Teilen bodenrechtlichen Bezug. Darüber hinausgehende Regelungsbedarfe werden im Durchführungsvertrag aufgegriffen und verbindlich mit Blick auf die Vorhabensdurchführung vereinbart.

#### **6.1.1 Bauliche Anlagen**

Im Bereich des Flurstücks 1970, Flur 6, Gemarkung Waldersee ist nördlich und südlich eines zentralen Erschließungsweges die Errichtung von je 4 sog. Biker Boxen zulässig. Deren Bruttogrundfläche hat jeweils 40 m<sup>2</sup> nicht zu überschreiten, die Höhe der jeweiligen Baukörper wird mit max. 3,50 m über Grund festgesetzt. Hieraus resultieren eine eingeschossige Bauweise und die Nutzungs-

möglichkeit der Biker Boxen als Unterkünfte für je 2-4 Personen. Den Biker Boxen vorgelagert soll ein max. 16 m<sup>2</sup> großer Freisitz zulässig sein. Die v. g. insgesamt 8 Biker Boxen sind dabei als Gebäude in Blockbohlenbauweise zu errichten und mit einem in einheitlicher Richtung einseitig geneigten Pultdach, welches durch eine umlaufende Attika begrenzt wird, abzuschließen.

Neben den vorgenannten 8 Biker Boxen ist am Ende der zentralen Erschließungsachse das Servicegebäude mit Wohnbereich geplant. Hier ist die gleiche Bauweise wie bei den Biker Boxen angestrebt, ebenso die gleiche Geschossigkeit und Höhenentwicklung geplant. Sanitär-, Wasch- und Spülbereiche, Rezeption, wie auch die Betreiberwohnung werden so in einem zusammenhängenden Baukörper in eingeschossiger Bauweise vereint. Auch hier wird die Ausbildung eines flach geneigten Pultdaches mit umlaufender Attika festgelegt. Damit resultiert durch die gleichbleibende Materialverwendung bei den Biker Boxen, wie auch beim Servicegebäude mit Wohnbereich ein einheitliches Erscheinungsbild und damit eine prägnante städtebauliche Figur.

Diese wird im Eingangsbereich des Grundstückes durch zwei nördlich und südlich der zentralen Zugangsachse gelegene Nebengebäude auf je max. 41 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche mit den Nutzungen Fahrradgarage/ Hausanschlussbereich und Fahrradwerkstatt ergänzt, welche ebenso in Blockbohlenbauweise errichtet, jedoch in ihrer schlichten Gestaltung sich deutlich abgesetzt vom Bauensemble, wie v. g., darstellen soll. Das Gleiche gilt für das südlich des Servicegebäudes mit Wohnbereich gelegene Waschhaus mit Lagerbereich und Unterstand auf max. 60 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche, welches ebenso eine zurückhaltende Bauweise, allerdings auch mit Blockbohlen als Trag- bzw. Wandkonstruktion, erhalten soll. Auch die vorstehend angesprochenen Nebengebäude werden in eingeschossiger Weise und einer maximalen Höhenentwicklung von 3,50 m errichtet.

Die Gesamtversiegelungsrate des Grundstückes des Freizeitcamps wird umgerechnet einer Grundflächenzahl (GRZ) von ca. 0,14 entsprechen. Gestalterische Festlegungen obliegen den Regelungstatbeständen des Durchführungsvertrages.

#### 6.1.2 Nutzungsumfang

Die unter 6.1.1 angesprochenen Biker Boxen stellen sich als Übernachtungsunterkünfte für 2-4 Personen für einen ständig wechselnden Aufenthalt dar. Die Ausstattung ist auf die Eigenversorgung der Übernachtungsgäste ausgerichtet und beinhaltet daher sowohl einen Sanitärbereich und eine Pantryküche. Mindestens eine Biker Box ist vollständig barrierefrei (behindertengerecht) zu errichten.

Im Servicegebäude mit Wohnbereich befinden sich neben dem Empfang/Rezeption die Sanitärbereiche für Damen und Herren für die Nutzer der Zeltwiese. Auf die Integration eines behindertengerechten Toilettenbereiches soll

auf Grund der zu erwartenden Nutzergruppen der Zeltwiese verzichtet werden. Für Menschen mit Behinderungen steht wie vorgeannt eine barrierefrei errichtete Biker Box zur Verfügung. Darüber hinaus befinden sich im Servicegebäude mit Wohnbereich ein Hausanschlussraum und eine Personalwohnung, welche sich getrennt vom Sanitär- und Rezeptionsbereich zeigen. Die Personalwohnung i. S. einer Betriebsleiterwohnung stellt sich unter Sicherheits- und Betreiberaspekten dem Gesamtvorhaben Freizeitcamp als zugeordnet und im Verhältnis zur Gesamtnutzungseinheit als untergeordnet dar. Dennoch sind hier die Voraussetzungen für einen familiären Aufenthalt während der Betriebszeit des Freizeitcamps (saisonales Wohnen) vorzusehen. Hieraus resultiert eine angemessene Größe und Ausstattung entsprechend der familiären Erfordernisse des Betreibers. Eine Weitervermietung der Personalwohnung an nicht unmittelbar mit dem Betrieb des Freizeitcamps verbundene Personengruppen ist unzulässig. Die Personalwohnung ist Bestandteil des Gesamtvorhabens Freizeitcamp am Luisium.

In dem südlich davon gelegenen Waschhaus erfolgt die Unterbringung des Spül- und Waschbereiches für die Nutzer der Zeltwiese sowie des Waschbereiches für die Gästewäsche der Biker Boxen, des Lagerbereiches für Gartenmöbel und Saisonbedarf, wie auch die Unterstellmöglichkeit für Geräte zur Bewirtschaftung des Anwesens etc..

Die beiden Nebengebäude im Zugangsbereich des Areals besitzen einerseits eine Fahrradreparaturwerkstatt, in welcher ebenso Fahrradunterstellmöglichkeiten eingeordnet werden können und zum anderen ein oder zwei Garagen für Leihfahräder mit gekoppelter Werkstattnutzung im Hinblick auf die anfallenden Tätigkeiten im Rahmen des Facility Managements.

### 6.1.3 Freiflächen / Grünflächen

Im westlichen Grundstücksbereich befindet sich die Zeltwiese, welche von einem zentralen Weg aus ermöglicht, die einzelnen Standplätze zu Be- und Entladezwecken anzufahren. In diesem Bereich sind insgesamt 28 Zeltplätze möglich zu belegen. Auf Grund des Charakters der Zeltwiese ist es betreiberseitig nicht beabsichtigt, separat zusammenhängende Kochgelegenheiten anzubieten, sondern hier auf die individuelle Speisezubereitung zu setzen und lediglich die Abwaschmöglichkeiten gebündelt zur Verfügung zu stellen. Dies entspricht der Nachfrage, so dass zu Zeiten der Nichtbelegung hier eine mit einem Weg durchzogene Rasenfläche mit eingestreuten Gehölzen das optische Erscheinungsbild darstellt. So wird der Gedanke des Gartenreiches in die Anlage hineingebracht und ein sehr aufgelockertes, durchgrüntes Erscheinungsbild geschaffen. Dieses setzt sich fort in Richtung Osten, da auch hier in den Gemeinschaftsgrünflächen Baum-, Strauch- und Heckenpflanzungen integriert werden, welche zum einen die Individualität der einzelnen Biker Boxen betonen, auf der anderen Seite die Orthogonalität der Gesamtanlage in ihrer strengen Gliederung fassen helfen und auch hier landschaftsräumliche Attitüden des Gartenreiches anklingen lassen. Ergänzt wird die Freiflächengestal-

tung neben einer umlaufenden Heckenpflanzung durch kleinere Ziergrünflächen im direkten Umfeld des Servicegebäudes mit Wohnbereich.

Unmittelbar im Zugangsbereich, dem Auftakt der Gesamtanlage zugeordnet, finden sich 12 PKW-Stellplätze, welche für das Abstellen der Besucher- und bedarfsweise Mitarbeiter-PKW den voraussichtlichen Bedarf in der Lage sind zu decken. Sollte dies nicht ausreichend sein, gibt es gegenüber den 6 Stellplätzen südlich der zentralen Mittelachse 2 ergänzende Bedarfsstellplätze ausgewiesen. Da jedoch der Betreiber davon ausgeht, dass überwiegend Radtouristen, wie auch Wanderer die Besucherklientele bilden, wird davon ausgegangen, dass die 12 Stellplätze im vorliegenden Fall sich als ausreichend erweisen werden.

Die übrigen Grünflächen im Eingangsbereich werden, wie im Randbereich der zentralen Wegeachse, als Rasen bzw. in den Überfahrbereichen als Schotterrassenflächen ausgebildet.

## **6.2 Grünordnung**

### 6.2.1 Gehölzstreifen und Hecken

Dem grünordnerischen Zielkonzept folgend soll das Plangebiet rundum eingegrünt werden. Damit soll zum einen die Anbindung / Einbindung in die landschaftliche Umgebung erfolgen, zum anderen aber insbesondere bzgl. der westlichen Plangebietsgrenze auch der Einsehbarkeit partiell begegnet werden, indem hier größere Gehölze bzw. dichtere und mehrzeilige Bepflanzungen angelegt werden. Die übrigen eingrünenden Hecken sollen stärker nach gestalterischen Aspekten wie Blütenreichtum, besonderer Laubfärbung o. ä. und zur "Verbergung" notwendiger Einfriedungen angelegt werden. Die zur Gliederung innerhalb der Anlage wie z. B. der optischen Abgrenzung eines quasi Privatbereiches an der jeweiligen Unterkunft (Biker-Box) zu den übrigen allgemein genutzten Flächen vorgesehenen Hecken sollen stärker formal und einheitlich gestaltet werden.

Für die als freiwachsende Hecken auszuführenden Anpflanzungen zur randlichen Eingrünung wurden unter Einbeziehung der Kulturstiftung Dessau-Wörlitz Artenlisten zusammengestellt, die eine Auswahl standortgerechter, landschaftstypischer Gehölze enthalten. Zur Verwendung kommen soll hier vorzugsweise autochthones Pflanzenmaterial, das bei regionalen Anbietern erworben werden kann. Insbesondere bei der Auswahl von Sorten (z. B. Rosen) sind gartendenkmalpflegerische Aspekte zu berücksichtigen. Auf die diesbezüglichen Abstandsregelungen des Nachbarschutzgesetzes LSA wird in Abhängigkeit von der Ausprägung der Heckenpflanzung hingewiesen. Die formalen Hecken zur internen Gliederung sollen als Schnitthecken mit Liguster ausgeführt werden.

### 6.2.2 Zeltwiese

Die Zeltwiese stellt den stärker landschaftlich bezogenen Teil des Plangebietes dar und soll dem Charakter des Gartenreiches folgend den Eindruck einer extensiven Wiese mit eingestreuten Obstbäumen vermitteln. Die Obstgehölze sollen in lockerem Stand die Fläche strukturieren, in Verhältnis in etwa ein Gehölz pro Standplatz.

Zur Auswahl geeigneter Obstgehölze wird die vom Förder- und Landschaftspflegeverein Biosphärenreservat "Mittelelbe" e.V. (Förderverein - FOELF) heraus gegebene Liste zur Verwendung von Obst im Gartenreich heran gezogen. Hinsichtlich der Auswahl sollen wenig fruchtende bzw. Zierobst-Sorten gewählt werden.

### 6.2.3 Bäume

Neben den Obstgehölzen (s. o.) sollten zur Gliederung des Geländes und insbesondere zur gestalterischen Hervorhebung bspw. des Endpunktes der durchgehenden Wegeachse Solitärgehölze Verwendung finden. Dabei sind standortgerechte, landschaftstypische Arten und Wuchsformen als autochthones Material (s. o.) zu verwenden, eine Auswahl wurde in Abstimmung mit der Kulturstiftung Dessau-Wörlitz getroffen. Im hinteren Grundstücksbereich wäre auch die Pflanzung von Walnuss im Einzelstand oder als Gruppe denkbar; ebenso für den Einsatz als Solitäre oder in Gruppen sind Eiben geeignet. Die zentrale Achse im vorderen Bereich soll durch regelmäßige Baumreihen betont werden, als Anklang an das Gartenreich sollen Säulen-Pappeln Verwendung finden.

## 6.3 Verkehrserschließung

Die zukünftige Verkehrserschließung des "Freizeitcamps am Luisium" erfolgt abzweigend von der Kreisstraße über die Wegeverbindung "Am Luisium" in Richtung Luisium. Hier befinden sich bereits diesseits und jenseits des Weges Stellplätze, welche zum Teil öffentliche Stellplätze und in Teilen Stellplatzanlagen der Kulturstiftung Dessau-Wörlitz sind, die zweckgebunden für die Revitalisierung der Gastronomie im Bereich des Luisiums hergestellt wurden. Damit wird diese Wegeverbindung sowohl zum öffentlichen Parken als auch für Anlieger der Gastronomie im Luisium, aber auch für die Nutzer der hier befindlichen Kleingartenanlage in Anspruch genommen.

Im Ergebnis der klarstellenden Aussage der Stadt Dessau-Roßlau, dass weitere Stellplatzanlagen in diesem Bereich nicht errichtet werden sollen, wird im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert, welches neben den Anliegern der Gartensparte und den Versorgungsträgern sowie der Feuerwehr und Rettungsdiensten, den Besuchern/Grundstücksanliegern des Freizeitcamps gewidmet ist und darüber hinaus für den Fuß- und Radverkehr der Allgemeinheit zur Verfügung steht. Die Sicherung dieser Rechte ist über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag, parallel

zum Durchführungsvertrag, zwischen Vorhabenträger und Stadt Dessau-Roßlau herzustellen.

Von diesem zuvor benannten Recht aus erfolgt auch die unmittelbare Grundstückszufahrt zum Freizeitcamp im zentralen Bereich. Die weiteren Bereiche der Grundstücksgrenze zwischen Freizeitcamp und dem städtischen Flurstück 2349 werden als Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgelegt. Damit wird der städtebaulichen Intention entsprochen, die über den Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegte Achsialität des Vorhabens in seiner Gesamtanlage zu wahren.

Die Wegeerschließung auf dem Grundstück des Freizeitcamps stellt sich in unbefestigter Form als Schotterweg dar, welcher über einen entsprechenden Unterbau die notwendigen Achslastenerfordernisse (Feuerwehr) aufzunehmen vermag. Gleiches gilt für die Bauweise der Zuwegungen zu den Biker Boxen, welche ebenfalls als Schotterwege ausgebildet werden sollen.

Über die vorstehend festgelegten Stellplätze hinaus ist es im weiteren Geltungsbereich unzulässig Fahrzeuge auf offenen Stellplätzen abzustellen.

Hinweis:

Dem Amt für öffentlicher Sicherheit und Ordnung ist zum gegebenen Zeitpunkt ein Markierungs- und Beschilderungsplan vorzulegen, dies gilt u. a. für die im Geltungsbereich geplanten Stellflächen.

#### 6.3.1 Öffentlicher Personennahverkehr

Eine Änderung der Bestandssituation im Hinblick auf die ÖPNV-Erschließung ergibt sich durch den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht.

### 6.4 Immissionsschutz

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

Für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist zu diskutieren, inwiefern das geplante Freizeitcamp Auswirkungen auf angrenzende schutzbedürftige Nutzungen besitzt. Bei den nördlich und südlich anschließenden Kleingartenanlagen des Gartenvereins "Am Luisium I e. V." handelt es sich um Dauerkleingärten im Sinne des § 3 Abs. 2 Bundeskleingartengesetz. Hier gibt die DIN 18005 Orientierungswerte für Immissionssituationen aus gewerblicher Nutzung mit 55/55 dB (A) (tags/nachts) vor. Damit sind die Tagwerte ver-

gleichbar mit denen eines Allgemeinen Wohngebietes, die Nachtwerte liegen deutlich über denen von Mischgebieten.

Aus der beabsichtigten Nutzung heraus ist aus gegenwärtiger Sicht nicht erkennbar, dass vom Vorhabensgebiet Wirkungen ausgehen können, die die Schutzansprüche der Kleingartenanlage negativ berühren könnten. Sowohl durch die überschaubare Anzahl von Unterkünften als auch die regelmäßig im Zusammenhang mit dem Betrieb zu erwartenden Auswirkungen in punkto Lärm, welche vorliegend als Immissionen eines Gewerbebetriebes nach TA-Lärm zu beurteilen wären und damit als anlagenbezogener Lärm daher kommen, ist davon auszugehen, dass die schutzwürdigen Interessen in der bestehenden Nachbarschaft vollständig gewahrt werden und kein Anspruch auf Lärmschutz dem Grunde nach geltend gemacht werden kann. Im Gegenteil, es ist eher davon auszugehen, dass die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005, Beiblatt 1 für Kleingartenanlagen dauerhaft unterschritten werden.

Damit kann davon ausgegangen werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen (hier: erhebliche Belästigungen durch Geräusche) im Ergebnis der Errichtung des Vorhabens "Freizeitcamp am Luisium" an den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen nicht zu erwarten sind.

## **6.5 Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen**

### 6.5.1 Altlasten/Altlastenverdachtsflächen

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

### 6.5.2 Denkmale nach Landesrecht in nachrichtlicher Übernahme

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich in der sog. Kernzone des Gartenreiches Dessau-Wörlitz, welches als historische Kulturlandschaft seit November 2000 in der Liste des UNESCO-Weltkulturerbes eingetragen und als Denkmalbereich gemäß § 2 Abs. 2 Ziff. 1 Denkmalschutzgesetz Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) vom 21.10.1991 (GVBl. LSA S. 368), zuletzt geändert durch Artikel 2 des 3. Investitionserleichterungsgesetzes vom 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 769) ausgewiesen ist.

Mit der Unterzeichnung der Welterbekonvention am 23.12.1976 hat sich die Bundesrepublik Deutschland verpflichtet, die innerhalb ihrer Grenzen gelegenen Welterbestätten zu erfassen, zu schützen, in Bestand und Wertigkeit zu erhalten, angemessen weiterzuentwickeln und seine Weitergabe an zukünftige Generationen sicher zu stellen. Dieser Verpflichtung gerecht zu werden obliegt dem Land Sachsen-Anhalt. Als landespolitisches Ziel der Landesregie-

Die Kulturlandschaften in Sachsen-Anhalt sind die historisch gewachsenen und bewusst gestalteten Kulturlandschaften sowie die Parkanlagen des Gartenreiches Dessau-Wörlitz unter Berücksichtigung der Belange der Denkmalpflege durch langfristige, nachhaltige Nutzung der natürlichen Ressourcen zu entwickeln.

Aus Sicht des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt bestehen gegen das Vorhaben Bedenken.

Das Vorhaben befindet sich demzufolge im Kulturlandschaftsraum "Luisium und Pelze". Hier erstrecken sich entlang der Mulde die durch Ackernutzung bestimmten Teilräume der vorderen und hinteren Hainnichte. Im Südosten dieses Gebietes wird der Siedlungsrand von Waldersee entlang der Walderseer Kreisstraße erfasst. Zwischen dem Birnbaumweg und dem Luisiumsdeich liegt ein weiterer ackerbaulich genutzter Raum. Das Luisium im weiteren Sinne wird durch eine Raumfolge von der Jonitzer Mühle bis zur Plankenlinie aufgebaut. Von der Jonitzer Mühle erstreckt sich nach Norden, durchquert von der Lindenallee, die Jonitzer Hutung. Sie erreicht am Ackerwall als 2. Raum das Parkvorgebäude, das sich in einen östlichen, parkähnlich gestalteten Bereich und einen westlichen Wiesenraum gliedert. Den 3. Raum in dieser Abfolge bildet das Luisium mit dem ihm westlich zugeordneten Gestüt. Die weiteren Teilräume sind für die vorliegende Planung nicht von Belang.

Aus Sicht des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt ist diese Raumfolge idealtypisch für die ansteigende und abklingende Gestaltungsintensität in den historischen Kulturlandschaftsräumen des Dessau-Wörlitzer Gartenreiches. Hinsichtlich dieses Bereiches sieht der Denkmalrahmenplan aus dem Jahr 2008 eine "...Wiederherstellung des historischen Charakters und der historischen Struktur des historischen Kulturlandschaftsraumes..." vor. "...Dabei handelt es sich vor allem um die Nutzung und damit Offenhaltung des Grünlandes, die ackerbauliche Nutzung historischen Ackerlandes und die Verhinderung seiner weiteren Überbauung sowie die naturnahe Nutzung und Pflege der Wälder. Dabei wird grundsätzlich davon ausgegangen, dass die Grundstruktur der Landschaft, wie sie während des Verlaufes des 19. Jahrhunderts entstand, gesichert werden soll...".

Damit steht die vorliegende Planungsabsicht im Gegensatz zu den im Denkmalrahmenplan Gartenreich Dessau-Wörlitz erarbeiteten denkmalfachlichen Zielstellungen. Dabei handelt es sich jedoch um eine sehr langfristige Zielstellung, welche dazu geführt hat, dass u. a. auch im Flächennutzungsplan der Stadt Dessau-Roßlau der vorliegende Planbereich, wie die anschließenden Grundstücke ebenso, als Grünflächen, respektive Flächen für Dauerkleingärten ausgewiesen sind, was bedeutet, dass gewisse, von Ackerfläche oder reinem Grünland abweichende Nutzungsformen zulässig sind. Damit ist bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplanes eine grundsätzliche Entscheidung seitens der Stadt Dessau-Roßlau für die zukünftige Nutzung dieses Areals erfolgt.

Hinzu tritt, dass die Kulturstiftung Dessau-Wörlitz ebenso engagiert und von der Sinnhaftigkeit des Vorhabens überzeugt an der Entwicklung des Vorhabens mitwirkt, da es das ureigene Anliegen ist, Besuchern das Gartenreich zu erschließen und hierfür auch angemessene Übernachtungsmöglichkeiten zur Verfügung zu stellen, welche sich nicht als Beeinträchtigung der Kulturlandschaft darstellen. Dies ist vorliegend der Fall. Damit geht die Stadt Dessau-Roßlau davon aus, dass der Maßstab von Dauerkleingärten, wie im Flächennutzungsplan festgelegt, durch die vorgelegte Planung aufgegriffen und für die beabsichtigte Nutzung fortentwickelt werden kann. Auch die benachbarten, gut ausgelasteten Dauerkleingärten werden auf absehbare Zeit ihren Bestand im vorliegenden städtebaulichen Kontext haben, genauso wie der westlich des Vorhabens befindliche Hochwasserschutzdeich in Spundwandbauweise.

Der vorliegend im Grunde zum Teil erheblich überprägte Kulturlandschaftsraum, wie v. g., erfährt mit der maßstäblichen Integration des Vorhabens im Vergleich zum Istzustand eine Aufwertung und in wirtschaftlicher Hinsicht eine Nutzung, welche nicht geeignet ist, mit den Schutzziele des UNESCO-Welterbes Gartenreich Dessau-Wörlitz in unverträglicher Weise zu kollidieren.

Die Wahrnehmung dieser Entwicklungschance, wie mit dem vorliegenden Bebauungsplan präjudiziert, wird vorliegend durch die Stadt Dessau-Roßlau höher bewertet als die auf absehbare Zeit nicht mögliche Wiederherstellung des historischen Charakters in seiner idealtypischen historischen Struktur in Bezug auf den Kulturlandschaftsraum, wie seitens des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie durch die Nutzung von Acker oder Grünland bezeichnet.

Darüber hinaus sind mit Blick auf die Belange der archäologischen Denkmalpflege grundsätzlich für alle Erdarbeiten die Bestimmungen des § 9 DenkmSchG LSA einzuhalten: "Wer bei Arbeiten oder anderen Maßnahmen in der Erde oder im Wasser Sachen oder Spuren von Sachen findet, bei denen der Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (archäologische und bauarchäologische Bodenfunde), hat diese zu erhalten und der zuständigen Denkmalschutzbehörde anzuzeigen." Bei Eingriffen in das Erdreich ist gegenwärtig eine denkmalrechtliche Genehmigung gemäß § 14 Abs. 2 DenkmSchG LSA nicht erforderlich.

### 6.5.3 Wasserwirtschaft (Hochwasserschutz)

Da das Vorhaben sich unmittelbar in der Nähe zum Hochwasserschutzdeich Asidschleuse-Luisium befindet, ist der § 97 Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) für die Errichtung von baulichen Anlagen im Anlagenverbotsstreifen des Deiches zu berücksichtigen. Gemäß § 97 Abs. 1 WG LSA sind Maßnahmen, die die Deichunterhaltung unmöglich machen oder wesentlich erschweren oder die Sicherheit des Deiches beeinträchtigen, verboten.

Gemäß § 97 Abs. 2 WG LSA dürfen Anlagen der Ver- und Entsorgung, der Be- und Entwässerung sowie Anlagen des Verkehrs in einer Entfernung bis zu 10 Metern, ausgehend von der jeweiligen wasser- und landseitigen Grenze des Deiches, nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Für sonstige Anlagen jeder Art gilt dies in einer Entfernung bis 50 Metern.

Nach § 97 Abs. 3 Satz 1 WG LSA kann die Wasserbehörde Ausnahmen zur Befreiung vom Verbot des Absatzes 2 genehmigen, wenn Anlagen der Ver- und Entsorgung, der Be- und Entwässerung sowie Anlagen des Verkehrs betroffen sind, oder wenn das Verbot im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Ausnahme mit den Belangen der Deichsicherheit vereinbar ist. Mit dem zur Deichunterhaltung Verpflichteten ist Einvernehmen herzustellen.

Für den Bau des Freizeitcamps ist eine wasserrechtliche Genehmigung nach WG LSA § 97 (2) beim LVwA einzuholen. Der Hochwasserschutzdeich wurde nach dem HW 2002 rekonstruiert. Beeinträchtigungen der Standsicherheit oder Behinderungen zur Deichunterhaltung und Deichverteidigung im Hochwasserfall sind nicht zu erwarten.

Hinweis des LHW:

Da das Grundstück mit seiner westlichen Seite an den Hochwasserschutzdeich grenzt, sollte noch ein Sicherheitsstreifen von 5,00 m Breite, vom Gartenzaun an gerechnet, von fester Bebauung und Pflanzung von Großgrün freigehalten werden. Mit der geplanten Anordnung der Gebäude im vorderen Teil des Grundstücks wurde das bereits eingehalten. Erforderliche umfangreiche Schachtarbeiten für Versorgungsleitungen sind wenn möglich außerhalb von Hochwasserereignissen durchzuführen, um verstärkte Grundwasserströme unterhalb des Deichkörpers und daraus Standsicherheitsprobleme für den Deich auszuschließen.

Der Beginn und das Ende von Baumaßnahmen sind dem LHW anzuzeigen.

## **7. STADTECHNISCHE ERSCHLISSUNG**

### **7.1 Wasserversorgung**

#### **7.1.1 Trinkwasserversorgung**

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

## 7.1.2 Löschwasserversorgung/Brandschutz

Die Löschwasserversorgung erfolgt über Hydranten zur Absicherung des Grund- und Objektschutzes. Die Lage der brandschutztechnischen Vorrichtungen für den Vorhabensbereich wird durch die Berufsfeuerwehr Dessau-Roßlau vorgegeben. Eine Löschwasserversorgung über die vorhandene Trinkwasserleitung ist nicht möglich; ggf. muss die Anlage einer zusätzlichen Zisterne geprüft werden. Diese kann dann mit unbelastetem Trinkwasser aus der Trinkwasserleitung gespeist werden. Fahrflächen im Bereich des Freizeitcamps müssen für eine Achslast von 10 t dimensioniert sein.

## 7.2 Entwässerung

### 7.2.1 Schmutzwasser

Die Schmutzwasserentsorgung hat zentral über den Anschluss den Freigefällekanal in Richtung Kreisstraße zu erfolgen. Auch hierzu hat die Antragsstellung der Eigentümer an die DVV zu erfolgen.

### 7.2.2 Niederschlagswasser

Das im Vorhabengebiet anfallende Regenwasser soll direkt auf den privaten Grundstücken versickert werden. Hierzu sind ggf. geeignete Drainage- bzw. Rückhalte- oder Versickerungssysteme zu erstellen.

Die Herstellung einer Regenwasserkanalisation zur Entwässerung des Plangebietes ist von der Stadt Dessau-Roßlau nicht beabsichtigt. Es werden standortkonkrete Untersuchungen des Untergrundes entsprechend des Arbeitsblattes DWA-A 138 empfohlen.

Mit den Unterlagen für Bauantragsverfahren ist der Nachweis der ordnungsgemäßen Entsorgung des Niederschlagswassers zu erbringen.

Aufgrund der avisierten gewerblichen Nutzung ist eine entsprechende wasserrechtliche Genehmigung nach WG-LSA bei der unteren Wasserbehörde zum Nachweis der ordnungsgemäßen Regenwasserbeseitigung zu beantragen.

## 7.3 Energieversorgung

### 7.3.1 Elektroenergieversorgung

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

Auch hier ist für die Realisierung des Vorhabens ein neuer Stromnetzanschluss erforderlich. Vom Eigentümer sind hierfür die Antragsunterlagen bei der DVV einzureichen.

### 7.3.2 Telekommunikation

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

## 7.4 Abfallentsorgung

Die Müllentsorgung für Hausmüll und ähnliches wird durch die Stadt Dessau-Roßlau veranlasst. Das Plangebiet kann unmittelbar vor der Grundstückszufahrt des Freizeitcamps im Bereich des hier bereits befindlichen Müll- und Werkstoffabholplatzes durch 3-achsige Müllfahrzeuge angefahren werden. Eine Wendemöglichkeit auf dem Gelände des Freizeitcamps ist demzufolge nicht erforderlich. Die Abfälle und Werkstoffe des Freizeitcamps werden an der hierfür festgelegten Stelle zentral gesammelt und zum Zeitpunkt der Abholung am v. g. Abholplatz bereitgestellt.

Für Sonderabfälle ist der Erzeuger selbst verantwortlich. Hier wird auf geeigneten und dafür zugelassenen Deponien eine ordnungsgemäße Entsorgung durchzuführen sein.

Kontaminierter Bauschutt und Boden ist einer zugelassenen Entsorgung bzw. Verwertung zuzuführen.

## 7.5 Altlasten/Ablagerungen

Im Geltungsbereich sind keine Altablagerungen bekannt. Ergeben sich dennoch bei Erdarbeiten Hinweise auf mit gefährlichen Stoffen belastete Stellen im Boden, organoleptisch erkennbar gegenüber dem Normzustand durch atypische Verfärbungen des Bodens, Gerüche, vergrabene Abfälle, etc., die den Verdacht auf eine schädliche Bodenveränderung im Sinne des § 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG vom 17. März 1998, BGBl. 1998 Nr. 16 S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 09. Dezember 2004 (BGBl. S. 3214), begründen, ist dies bei der Stadt Dessau-Roßlau, untere Bodenschutzbehörde, anzuzeigen. Diese entscheidet über die weitere Verfahrensweise und den Entsorgungsweg.

## 8. FLÄCHENBILANZ

<b>Gesamtfläche des vorhabenbezogenen B-Planes</b>	<b>0,90 ha</b>	<b>100,00%</b>
Freizeitcamp	0,81 ha	90,00%
Grundstücksflächenanteil Stadt Dessau-Roßlau	0,09 ha	10,00 %

## 9. PLANVERWIRKLICHUNG

### 9.1 Maßnahmen zur Bodenordnung

Maßnahmen zur Bodenordnung im Sinne der § 24, 25 BauGB sind vorliegend nicht anzuwenden. Die Stadt Dessau-Roßlau bzw. der Vorhabenträger sind Eigentümer der Grundstücke im Plangeltungsbereich.

### 9.2. Kosten

Durch die Wahl des Planverfahrens als vorhabenbezogener Bebauungsplan ergeben sich für die Stadt Dessau-Roßlau keine Kosten, da alle Leistungen, einschließlich der Planungs- und Erschließungskosten vom Vorhabenträger übernommen werden.

## 10. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

### 10.1 Natur und Landschaft

Mit der Durchführung der Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 59 "Freizeitcamp am Luisium" sind Umweltauswirkungen verbunden, die wahrscheinlich in erster Linie das Schutzgut Boden, das Landschaftsbild und die lokale Tierwelt betreffen. Als Folge des Vorhabens vergrößert sich vor Ort die Versiegelungsfläche, womit offener, funktionsfähiger Boden verloren geht und zumindest potenzieller Lebensraum für Flora und Fauna entsprechend betroffen wäre. Der naturschutzrechtliche Eingriffstatbestand ist damit gegeben. Für die zu erbringende Kompensation soll durch entsprechende Maßnahmen im Plangebiet gesorgt werden. Zur Auswirkung des Vorhabens unter artenschutzrechtlichen Aspekten wird gegenwärtig ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag – aFB – erstellt, dessen Ergebnisse im Rahmen der Abwägung im Planverfahren Berücksichtigung finden. Nach erster Einschätzung des Gutachters können die Verbotstatbestände des strengen bzw. europäischen Artenschutzes gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG im Plangebiet gewahrt werden.

## **10.2 Wirtschaft**

Der Vorhabenträger ist bereits im Marktsegment der Beherbergung tourismusbezogen in Waldersee etabliert und möchte sein Engagement mit vorliegendem Bebauungsplan weiterentwickeln. Die Nachfrage nach radfahrerfreundlichen Unterkünften ist sehr hoch und die bestehenden Beherbergungsbetriebe gut ausgelastet. Mit der Errichtung eines Freizeitcamps für vornehmlich Radtouristen kann einer bestehenden Nachfrage nach weiteren Übernachtungsmöglichkeiten entsprochen werden. Durch die Bewirtschaftung werden Arbeitsplätze der Ferienhaus Dessau GbR gesichert und im erforderlichen Umfang zum Betrieb des Vorhabens neu entstehen.

## **10.3 Ortsbild**

Mit dem Vorhaben "Freizeitcamp am Luisium" kann am Standort eine angemessene Ausgestaltung des vorliegenden Grundstückszuschnittes erfolgen und damit eine Verbesserung der derzeitigen Situation auf dem Grundstück ohne zusätzliche Beeinträchtigung des Landschaftsparks Luisium sowie der umgebenden Landschaftsteile des Welterbebereiches Gartenreich Dessau-Wörlitz erreicht werden. Die Einfügung in den Kontext der Kleingartenanlagen gewährleistet ein hohes Maß an Verträglichkeit und wirkt sich weder störend auf die vorhandenen Nachbarschaften, noch die in der weiteren Umgebung befindlichen schutzwürdigen Nutzungen aus.

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

Durch die Entwicklung des Vorhabens "Freizeitcamp am Luisium" kommt es zur Vervollständigung der im Vorfeld des Luisiums befindlichen kleinteiligen Bau- und Landschaftsstrukturen und damit zu einer Aufwertung der städtebaulichen Situation, insbesondere entlang des Erschließungsweges zum Luisium für Gäste des Parks und der hier befindlichen Gastronomie, welche mit dem PKW anreisen. Das verbesserte Erscheinungsbild entlang dieses Erschließungsweges zum Landschaftspark Luisium ist als eine Aufwertung dieses Standortes für die allgemeine Wahrnehmung zu verstehen und wahrscheinlich. Damit steigt die Aufenthaltsqualität und Bereiche latenter Unsicherheit (devastiertes Gärtnerereigelande) entfallen zugunsten qualitativ gestalteteter Freianlagen.

Gegenüber den brach gefallenem ungenutzten Bereichen wird somit ein aktiv in Nutzung befindliches Areal mit entsprechender Aufsicht und damit Absicherung gegen unbefugte Handlungen entstehen.

## **10.5 Städtischer Haushalt**

Für die Realisierung des Vorhabens ist es nicht erforderlich, finanzielle Mittel über den städtischen Haushalt bereit zu stellen. Bei einer Förderung des Vorhabens über die europäische Entwicklungsstrategie LEADER wäre ggf. die nationale Kofinanzierung des Vorhabens entsprechend der einschlägigen Förderrichtlinien zu beachten.

## **II. UMWELTBERICHT**

### **1. GRUNDLAGEN**

#### **1.1 Inhalte und Ziele der Planung**

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 59 "Freizeitcamp am Luisium" sollen die Voraussetzungen für die Errichtung von Unterkünften insbesondere für den Radtourismus, Zeltgelegenheiten und ein dazu gehöriges Servicegebäude geschaffen werden. Dabei bezieht sich die Bauleitplanung auf die Inhalte des im Vorfeld zwischen dem Betreiber und der Stadt Dessau-Roßlau abgestimmten Erschließungs- und Gestaltungskonzeptes. Die benötigten Flächen für bauliche Anlagen werden im Plangebiet als Baufenster innerhalb von Grünflächen dargestellt und mit den entsprechenden Festsetzungen belegt.

Der folgende Umweltbericht stützt sich auf bisher durch Abstimmung mit den zuständigen Stellen erlangte Fachaussagen und erste Aussagen zu in Arbeit befindlichen Gutachten, die der planbegleitenden Umweltprüfung im Rahmen der Bauleitplanung als wesentliche Informationsquellen zur Beurteilung der wahrscheinlichen Umweltfolgen dienen.

#### **1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachplanungen und Gesetzen**

Fachgesetze und Fachplanungen:

- BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch die Klimaschutz-Novelle vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509, in Kraft seit 30.07.2011)
- BNatSchG: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz), Neufassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010
- UVPG: Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 11.08.2010 (BGBl. I S. 1163)
- Umweltschadensgesetz vom 10.05.2007 (BGBl. I S. 666)
- BBodSchG: Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenverunreinigungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz) veröffentlicht als Artikel 1 des Gesetzes zum Schutz des Bodens vom 17.03.1998 (BGBl. I Nr. 16 S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 09.12.2004 (BGBl. Nr. 47 S. 3214)
- WHG: Wasserhaushaltsgesetz in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes v. 11.08.2010 (BGBl. I S. 1163, 1168)
- WG LSA: Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt in der Bekanntmachung der Neufassung vom 16.03.2011 (GVBl. S. 492)

Der **Regionale Entwicklungsplan** für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W v. 24.12.2006) benennt die kreisfreie Stadt Dessau-Roßlau als Oberzentrum mit den entsprechenden Funktionen. Für das Plangebiet von Bedeutung sind folgende Erfordernisse der Raumordnung:

**Grundsatz 4.7:** Tourismus, Erholung und Freizeitaktivitäten sind umweltgerecht sowie unter Nutzung der landschaftlichen und kulturellen Eigenarten zu entwickeln.

**Grundsatz 5.4.8.3:** Der Denkmalpflege soll an den Stätten des UNESCO-Weltkulturerbes besondere Beachtung eingeräumt werden. Die Standorte sollen bei der Abwägung prioritär berücksichtigt werden. Die optische Beeinträchtigung der Ansicht denkmalgeschützter Siedlungsbereiche, Landschaftsteile oder Gartenanlagen soll weitestgehend ausgeschlossen werden (...).

Das Plangebiet befindet sich weiterhin im direkten Umfeld des Vorbehaltsgebietes für Kultur und Denkmalpflege "Dessau-Wörlitzer Gartenreich" sowie angrenzend an das Vorranggebiet für Hochwasserschutz "Mulde". Der Flächennutzungsplan stellt Grünflächen dar.

Der **Landschaftsplan** der Stadt Dessau von 2003 ordnet das Gebiet dem Übergangsbereich zwischen Siedlung und Ortsrand zu, es wird als Kleingartenland am Rande der relativ gering versiegelten Kleinsiedlungsstruktur von Waldersee beschrieben. Die landschaftliche Zuordnung erfolgt als "Außenstadtteil" in der "Walderseer Mulde" – AF 3 – AS. Als Erhaltungs- und Entwicklungsziele wird die Bewahrung der charakteristischen Siedlungs- und Grünflächenstruktur durch Erhalt öffentlicher und privater Grünflächen sowie die Sicherung von Grünzügen entlang der Straßen – allen voran der Straße "Am Luisium" angegeben.

Die **Umweltschutzziele** sind zusammenfassend folgende:

- Nutzung vorhandener günstiger Infrastrukturanbindungen
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Priorität der Nachnutzung/Umnutzung vorhandener Standorte (vor Neuanlage/-erschließung)
- landschaftsgerechte Gestaltung und Eingrünung unter Verwendung heimischer standortgerechter Gehölze
- Strukturanreicherung, Förderung des Biotopverbundes (Trittstein-Biotop)
- Berücksichtigung der gartendenkmalpflegerischen Aspekte in Bezug auf das nahe gelegene Luisium als UNESCO-Welterbestätte im Dessau-Wörlitzer Gartenreich
- Sicherung/Verbesserung der Habitateigenschaften, ggf. insbesondere zur Erhaltung der Populationen streng/besonders geschützter Arten

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

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

#### 2.1.1 Naturraum

Der gesamte Biotopkomplex zeigt sich hinsichtlich seiner Naturnähe und Leistungsfähigkeit als eingeschränkt und überprägt. Die Kriterien Schönheit, Eigenart und Vielfalt haben auf Grund des aktuellen Zustands im Plangebiet teilweise nachrangige Bedeutung, sind jedoch immer auch im Zusammenhang mit der besonderen Bedeutung des umgebenden Landschafts- und Naturraumes des Dessau-Wörlitzer Gartenreiches zu sehen, wo sie als besonders hoch / empfindlich eingestuft werden.

Umweltauswirkungen:

Da das Vorhaben überwiegend im Bestand entwickelt wird, ergeben sich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen bzgl. des Landschaftsverbrauchs. I. S. d. der flächensparenden Nutzung von Grund und Boden und dem Erhalt der natürlichen Ressourcen, zu denen auch die freie Landschaft zählt soll ein Altstandort weiter genutzt werden und damit der Zugriff auf "unberührte" Bereiche verhindert werden.

#### 2.1.2 Vorhandene Flächennutzungen und umweltrelevante Vorbelastungen

Das gesamte Plangebiet wird seit langem intensiv genutzt und war mit Gewächshäusern und kleineren Bauten bestückt. Weiterhin existieren noch Fundamentreste der Gewächshäuser und Beetanlagen, Reste von Wasserfassungen sowie Betonplatten-Wege. Unbefestigte Flächen sind derzeit mit Rasen zwischenbegrünt. Die bestehenden Vorbelastungen werden, um Wiederholungen zu vermeiden, im Zuge der sich hier im Text anschließenden schutzgutbezogenen Erläuterungen aufgeführt.

#### 2.1.3 Mensch

Hinsichtlich der Belastung mit Luftschadstoffen kann davon ausgegangen werden, dass im Plangebiet gegenwärtig alle relevanten Richt- bzw. Grenzwerte eingehalten werden. Im Plangebiet und in der näheren Umgebung sind derzeit keine nennenswerten Schadstoffquellen oder Geruchsquellen vorhanden.

Eine Vorbelastung durch die bestehenden Nutzungen der angrenzenden Grundstücke und durch die Vornutzung des Geländes hinsichtlich stofflicher Emissionen ist unwahrscheinlich, ebenso ist in Anbetracht der im Umfeld bestehenden Garten- wie Wohnnutzung aktuell nicht mit erheblichen Stoffaussträgern und Schallemissionen zu rechnen. Altlasten wurden nicht festgestellt.

Das Erholungspotenzial der hiesigen Ortsrandzone von Waldersee, in der sich das Plangebiet befindet, wird im Landschaftsplan als mäßig eingestuft, es ist hier aber auf die besondere Bedeutung der umliegenden landschaftlichen Bereiche (Luisium, Mulde, etc.) hinzuweisen, die sowohl für die Ortsbevölkerung wie auch Touristen außerordentliche Bedeutung für die landschafts- und naturbezogene Erholung und Freizeitnutzung haben.

Umweltauswirkungen:

Gegenwärtig ist das Gelände funktionslos, was die Freizeit- und Erholungsnutzung angeht. Mit der beabsichtigten Nutzung wird hier Positives bewirkt und insbesondere für den Radtourismus ein finanziell erschwingliches Angebot geschaffen. Negative Auswirkungen in Form von erheblichen Zusatzbelastungen durch Lärm oder Immissionen sind nach jetzigem Kenntnisstand unwahrscheinlich.

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

Der gesamte Biotopkomplex zeigt sich hinsichtlich seiner Naturnähe und Leistungsfähigkeit als eingeschränkt und durch die jahrzehntelange Gärtnereinutzung überprägt. Die Kriterien Schönheit, Eigenart und Vielfalt haben auf Grund des aktuellen Zustands kaum Wert; jedoch sind lagebedingt das Landschaftsbild und der Raumeindruck des Plangebietes als Teil seiner Umgebung von besonderer Bedeutung und was den Artenschutz anbetrifft, ist das Plangebiet im Zusammenhang mit nahe gelegenen Feuchtbiotopen zu betrachten.

Hinweise auf Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten sind bisher für ein auf der Wasserseite des Hochwasserschutzdeiches befindliches Kleingewässer ergangen, das als Laichgewässer für zahlreiche geschützte Amphibienarten dient:

- Rotbauchunke
- Kammmolch
- Laubfrosch
- Moorfrosch
- Knoblauchkröte
- Grasfrosch
- Erdkröte
- Teichmolch

Rotbauchunke und Kammmolch sind gemäß Anhang II und VI der FFH-Richtlinie, Moorfrosch, Laubfrosch und Knoblauchkröte nach Anhang IV der FFH-Richtlinie europaweit geschützte Arten, für die die Zugriffsverbote gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten sind. Besonders die Rotbauchunke hat hier für die Region eine der größten Populationen; die Winterquartiere befinden

sich auf der Landseite des Hochwasserschutzdeiches, wo sie sich in den Kleingärten auf Brachen und teilweise auch den Wohngrundstücken eingraben. Betroffen sein könnte daher auch der westliche Bereich des hiesigen Plangebietes. Gegenwärtig wird zu dieser Thematik ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag – aFB - erstellt, dessen Ergebnisse im Rahmen der Abwägung vorliegender Planung Berücksichtigung finden.

Umweltauswirkungen:

Die Bebauung von Freiflächen führt zum Verlust von Lebensraum für Flora und Fauna. Trotz der durch die intensive Nutzung bereits bestehenden, starken anthropogenen Überprägung findet möglicherweise eine erhebliche Beeinträchtigung statt, wenn Arten und Lebensgemeinschaften dauerhaft verdrängt werden. Aussagen diesbezüglich sind mit Fertigstellung des aFB (s. o.) zu erwarten, in erster Linie sind wahrscheinlich Amphibien von Belang. Mit dem Vorhaben geht eine derzeit offene Fläche teilweise verloren, nennenswerte Gehölze i. S. d. städtischen Baumschutzsatzung sind nicht betroffen.

#### 2.1.5 Boden

Die vorherrschenden Bodenarten sind für das Plangebiet sowie die Umgebung lt. Landschaftsplan Gley-Vega-Böden aus Fluvilehm in der (inzwischen) eingedeichten Aue, die durch Siedlungstätigkeit und Bewirtschaftung mehr oder weniger überformt sind. Das Grundwasser steht hoch an und ist im ständigen Austauschprozess mit der Mulde erheblichen Schwankungen unterworfen.

Im gesamten Plangeltungsbereich ist das natürliche Bodengefüge durch die erfolgte Bautätigkeit sowie die sonstige Nutzung in seiner Natürlichkeit verändert und in der Leistungsfähigkeit eingeschränkt. Versiegelung und intensive Nutzung führten zum Verlust der natürlichen Bodenfunktionen, insbesondere durch die Einschränkung der Aufnahme von Niederschlagswasser bzw. der Verdunstung über offene Bodenflächen und die verloren gegangene Funktion als Lebensraum für Flora und Fauna.

Im Vorhabensbereich sind keine schädlichen Bodenveränderungen Verdachtsflächen, Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen gem. § 9b BodSchAG zu verzeichnen.

Umweltauswirkungen:

Bodenverändernde Maßnahmen als unmittelbare Auswirkung des Vorhabens sind als negative Umweltfolgen zu konstatieren, wenn der Versiegelungsgrad damit insgesamt ansteigt und der Verlust offener Bodenfläche, einschließlich der natürlichen Bodenfunktionen damit einhergeht. Das Schutzgut Boden wird dann erheblich beeinträchtigt. Daher soll durch die Begrünungsmaßnahmen auch dem Bodenschutz bzw. der Wiederherstellung der Bodenfunktionen Rechnung getragen werden. Mittel- bis langfristig ist für die extensiv genutzte

Zeltwiese und die Böden unter den Gehölzanpflanzungen mit der Verstärkung der Bodenaktivitäten i. S. d. natürlichen Leistungsfähigkeit zu rechnen.

Die geplante Nutzung birgt nur geringes Gefährdungspotential hinsichtlich unbeabsichtigter Schadstoff- oder Flüssigkeitsaustritte, so dass diesbezüglich nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen gerechnet wird.

#### 2.1.6 Wasser

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Hochwasserschutzdeich Asidschleuse Luisium und ist damit vom 50 m- Verbotstreifen für bauliche Anlagen betroffen. Das Grundwasser steht hoch an und ist im ständigen Austauschprozess mit der Mulde erheblichen Schwankungen unterworfen; es ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt.

Umweltauswirkungen:

Um Konflikte mit den Belangen des Hochwasserschutzes zu vermeiden werden die im Plangebiet vorgesehenen baulichen Anlagen alle außerhalb der 50m-Abstandszone positioniert. Entsprechend wird bei der zuständigen Wasserbehörde um die Genehmigung des Vorhabens gem. § 97 Abs. 2 WHG LSA ersucht. Da der Versiegelungsgrad insgesamt gering ausfällt, kann das anfallende Niederschlagswasser weiterhin vor Ort versickert werden, womit diesbezügliche Umweltauswirkungen entsprechend nicht zu konstatieren sind.

Hinsichtlich der Umweltauswirkungen bzgl. Bodenwasserhaushalt und Grundwasser gelten dieselben Angaben wie für das vorgenannte Schutzgut Boden (s. o.). Gefährdungspotentiale hinsichtlich des Bodenwasserhaushaltes sind möglich, wenn Flüssigkeiten austreten und in den Boden eindringen.

#### 2.1.7 Klima/Luft

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

Die klimatische Situation wird auf Grund der Lage am Ortsrand maximal durch eine mäßige Überwärmung dieser Siedlungsbereiche gekennzeichnet. Den Natürlichkeitsgrad beeinträchtigende Faktoren sind dabei die reduzierte nächtliche Abkühlung und die verringerte Verdunstung. Insgesamt ist die Durchlüftung als ausreichend anzusehen bzw. die Umgebung mit den ausgedehnten Freiräumen und Gehölzbeständen dient der Luftfilterung und dem klimatischen Ausgleich.

#### Umweltauswirkungen:

Mit der nur geringfügigen Zunahme der versiegelten Flächen und den neuen Baukörpern sind lediglich temporär lokale Erwärmungseffekte wahrscheinlich, die keine Auswirkung auf das Ortsklima oder die größeren klimatischen Zusammenhänge erzeugen werden. Mit dem betriebsbedingten Zu- und Abfahrtsverkehr entstehen nur geringfügig Luftschadstoffe.

#### 2.1.8 Landschaft, Schutzgebiete und -objekte

Naturschutzgebiete, Naturdenkmale oder geschützte Landschaftsbestandteile gemäß §§ 23-29 BNatSchG sowie besonders geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG sind für das Planungsgebiet nicht zu verzeichnen. Allerdings befindet sich das Plangebiet im Landschaftsschutzgebiet "Mittlere Elbe" und gleichzeitig in der Zone III des Biosphärenreservats, der sog. Pufferzone, die hier auch in Bezug auf das Dessau-Wörlitzer Gartenreich anzuwenden ist. In der Nähe des befindet sich das FFH-Gebiet 067 "Dessau-Wörlitzer Elbauen" und das Vogelschutzgebiet SPA 0001 "Mittlere Elbe einschließlich Steckby-Lödderitzer Forst". Es gilt weiterhin die Baumschutzsatzung der Stadt Dessau-Roßlau, jedoch sind keine schutzwürdigen Gehölze i. S. d. Satzung vorhanden.

Die gesamte landschaftliche Umgebung des Plangebietes ist als besonders sensibel gegenüber landschaftsbildwirksamen Veränderungen und hinsichtlich der Habitatsigenschaften sowie Schutzbedürfnisse eingestuft. Für die landschafts- und naturbezogene Erholung sowie kulturhistorisch hat sie besonderen Wert und ist Teil der einzigartigen Gesamtschöpfung des Dessau-Wörlitzer Gartenreiches.

#### Umweltauswirkungen:

Hinsichtlich der Nachbarschaft zu den Schutzgebieten sind derzeit erkennbar durch die Planung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten, so dass hier zunächst grundsätzlich von der Verträglichkeit der angestrebten Nutzungen ausgegangen wird, insoweit die Festsetzungen zur Grünordnung und zur landschaftsgerechten Gestaltung – wie dargelegt – ausgeführt werden.

Um dem grundsätzlichen Bauverbot innerhalb von Landschaftsschutzgebieten zu begegnen, ist im hiesigen Fall bei der zuständigen Naturschutzbehörde ein entsprechendes Zulassungsverfahren zu führen.

#### 2.1.9 Kultur- und Sachgüter

Denkmale oder denkmalgeschützte Bauten sind im Plangebiet nicht, jedoch mit dem Luisium in der unmittelbaren Umgebung vorhanden. Das Luisium ist als UNESCO-Welterbestätte Teil des Dessau-Wörlitzer Gartenreiches, das Plangebiet befindet sich westlich der Zuwegung "Am Luisium", Besucherparkplätze der Orangerie (Restaurant) befinden sich im Vorbereich des hiesigen Grund-

stückes, weshalb auch so der direkte Bezug gegeben ist. Die bei der Erbauung und Gestaltung der Anlagen beabsichtigte Sichtachse vom Nordosttor des Luisiums und vom Luisiumswall nach Osten zum Schwedenhaus wird gegenwärtig durch Bebauung und den Garten und Freiflächenkomplex am Nordrand von Waldersee - zu dem auch das Plangebiet zählt - verstellt. Der offene, landwirtschaftliche Charakter des kulturhistorischen Referenzzeitraums ist damit im hiesigen Bereich nicht mehr gegeben, soll aber nach Maßgabe des Denkmalrahmenplans als Entwicklungsziel weiter verfolgt werden.

Umweltauswirkungen:

Negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild sollen durch die in Abstimmung mit der Kulturstiftung entwickelten Maßgaben zur Eingrünung und Gestaltung des Geländes sowie der baulichen Gestaltung vermieden werden. Wenn die entsprechend gefassten Festsetzungen durchgeführt werden, kann von einer weitestgehenden Vermeidung diesbezüglicher Negativwirkungen ausgegangen werden, das landschaftliche Erscheinungsbild des Geländes wird sich insbesondere bei Ansicht von Westen perspektivisch verbessern.

Solange der gesamte Bereich am Nordrand von Waldersee nicht frei gestellt wird von Bebauung, Kleingärten und raumwirksamen Gehölzbeständen, kann dem langfristigen Ziel der offenen Landschaft - wie es der Denkmalrahmenplan formuliert - jedoch nur bedingt gefolgt werden. Um erhebliche Widersprüche zu vermeiden, beschränkt sich die Bebauung im hiesigen Fall auf ein Mindestmaß und konzentriert sich im vorderen, der Siedlung bzw. der Straße zugewandten Bereich. Auswirkungen auf den Landschaftspark als solchen sowie die Denkmale im Luisium sind nicht zu erwarten.

## **2.2 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes**

### **2.2.1 Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung des Vorhabens**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan enthält Festsetzungen von Grünflächen mit Baufenstern und den nötigen Erschließungen. Neben den Folgen der damit einher gehenden zusätzlichen Bodenversiegelung (Verlust der Leistungsfähigkeit und der natürlichen Bodenfunktionen) hat dies teilweise auch Auswirkungen auf die übrigen Schutzgüter des Naturhaushalts. In erster Linie sind das Landschaftsbild sowie Arten und Lebensgemeinschaften betroffen.

Bei Durchführung des Vorhabens werden wahrscheinlich die unter Kap. I. 2.1 prognostizierten Folgen auftreten

### **2.2.2 Voraussichtliche Entwicklung ohne Durchführung des Vorhabens**

Wenn das Freizeitcamp nicht realisiert wird bzw. der Bauleitplan nicht zur Rechtskraft gelangt, könnte ein anderes Vorhaben per Zulassungsentscheidung (Bauleitplan oder Einzelfallprüfung) ermöglicht werden, insofern es sich verträglich in Bezug auf die Belange des UNESCO-Welterbes und der Umwelt

gestaltet oder die gärtnerische Nutzung / Gestaltung könnte weiter geführt werden oder die Fläche fiele ggf. brach wie andere in der Umgebung.

## **2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zur Kompensation nachteiliger Umweltauswirkungen**

### 2.3.1 Allgemeine, umweltbezogene Zielvorstellungen

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

- landschaftsgerechte Grün- und Freiflächengestaltung unter Berücksichtigung der besonderen gartendenkmalpflegerischen Ansprüche in der Nachbarschaft zum historischen Landschaftspark des Luisiums sowie der Gehölzbestände an der Mulde
- landschaftsangepasste Bauweise unter besonderer Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Aspekte in Bezug auf das Luisium als UNESCO-Welterbestätte
- Aufrechterhaltung von Lebensraumfunktionen für Flora und Fauna, ggf. Schaffung von Ersatz- oder Ausweichbiotopen, ggf. Schutzvorkehrungen während der Bauphase
- Aufrechterhaltung der Versickerungsfähigkeit, Aufnahme des anfallenden Oberflächenwassers an Ort und Stelle
- Verwendung wasserdurchlässiger Materialien bei der Befestigung von Oberflächen
- Minderung der kleinklimatischen Effekte durch Begrünung, Bauweise und Materialwahl

### 2.3.2 Unvermeidbare Belastungen

Mit der Durchführung des Vorhabens in der gewollten Form sind unvermeidbar Umweltauswirkungen verbunden, die teilweise auch der Eingriffsdefinition des Naturschutzrechtes entsprechen. Die Versiegelung der Böden und damit der Verlust von potenziellem floristischem und faunistischem Lebensraum, mit daraus ggf. resultierender Verdrängung von Arten und Lebensgemeinschaften, sind bei Durchführung des Vorhabens insgesamt nicht vollständig vermeidbar.

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind bei Durchführung neuer Versiegelungen nicht gänzlich unvermeidbar, jedoch in Anbetracht der geringfügigen Zunahme von Versiegelungsfläche im hiesigen Fall wahrscheinlich unerheblich. Die Versickerung vor Ort wird weiterhin als gegeben eingeschätzt.

Die Auswirkungen auf die Raumwahrnehmung durch neue Baukörper sind wahrscheinlich auf das Plangebiet an sich beschränkt und somit für die Umgebung unerheblich, wenn die zur Eingrünung und Durchgrünung aufgestellten Maßnahmen entsprechend umgesetzt werden.

### 2.3.3 Vermeidung, Verminderung und Kompensation von Umweltauswirkungen

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

## 2.4 Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht für das Plangebiet überwiegend die Nutzungskategorie Grünfläche mit einzelnen Baufeldern vor, die nur ein geringes Maß an versiegelten Flächen ermöglicht. Trotzdem erhöht sich der Versiegelungsgrad im Plangebiet - im Vergleich zum aktuellen Zustand - womit offene Bodenfläche sowie Vegetationsfläche mit Habitatfunktionen teilweise verloren geht. Der naturschutzrechtliche Eingriffstatbestand ist damit gegeben. Im Plangebiet stehen Flächen für Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung; insbesondere die landschaftsbildgerechte Gestaltung einer Wiese mit Obstgehölzen sowie die Aufwertung mit Hilfe von Hecken- und Baumpflanzungen werden dementsprechend in die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung nach dem LSA-Modell einbezogen.

vorläufige Eingriffs- /Ausgleichsbilanz nach dem "Modell LSA"  
(R. Erl. V. 16.11.2004, geändert durch Rd.Erl. v. 24.11.2006)

**B-Plan**  
**Freizeitcamp am Luisium**  
**Stadt Dessau-Roßlau**  
Stand: 07.10.2011

Nutzungs- / Biototyp		Wert- punkte je m <sup>2</sup>	Vorher		Nachher	
			Flächen- anteil (in m <sup>2</sup> )	Biotop- wert	Flächen- anteil (in m <sup>2</sup> )	Plan- wert
Bl.	Gebäude - Bestand	0	65	0		
VWB	Weg, wasserdurchlässig befestigt	3	140	420		
AG.	Erwerbsgärtnerei (aufgelassen)	5	7.865	39.325		
	nicht eingriffsrelevanter Bereich	0	930	0	930	0
BW.	Unterkünfte/Betriebsgebäude / Über- dachter Freibereich	0			1.110	0
VWB	Weg, wasserdurchlässig befestigt	3			870	2.610
PYA	Ziergrün, Beete, Rabatten	6			215	1.290
PYY, GSB	Gemeinschaftsfläche	7 *			2.380	16.660
HHA	b) Einfriedung mit Strauch-Hecke	7			(230)	(1610)
HHC	c) Schnitthecke Liguster	6			(105)	(630)
Gl./GM., HEA/HS.	Zeltwiese: Wiese (extensiv) mit Obst- gehölzen	7 **			3.495	24.465
HHB	a) Gehölzstreifen / Strauch-Baum- Hecke	7			(305)	(2135)
HHA	b) Einfriedung mit Strauch-Hecke	7			(135)	(945)
<b>Aufwertungsoption für Gehölze</b>						
HHB	a) Gehölzstreifen / Strauch-Baum- Hecke	16				
HHA	b) Einfriedung mit Strauch-Hecke	14				
HHC	c) Schnitthecke Liguster	6				
HEA, HEC	Solitärbäume, Baumgruppen ***	13				
<b>Summe</b>			9.000	39.745	9.000	45.025

\* Teilflächen mit Zusatzwert für Bäume (+6 WP) und Strauch-Hecken (+7WP) 2m breit, 2-zeilig

\*\* Teilflächen mit Zusatzwert für Bäume / Baumgruppen / Obst (+4WP) und Strauch-Baum-Hecke (+/WP) 5m breit, 3-4zeilig

\*\*\* Zusatzwert für Bäume / Aufwertungsoption nicht berechnet

Biotopwert vorher	39.745
Biotopwert nachher	45.025
Differenz	5.280
Kompensationsrate	113,3%

## **2.5 Andere Planungsmöglichkeiten**

Alternativstandorte sind auf Grund der Art des Vorhabens im Plangebiet nicht gegeben, da sich der Geltungsbereich auf den Projektstandort bezieht. Hinsichtlich des Plangebiets und der Umgebung kann festgestellt werden, dass mit der weiteren Nachnutzung des Geländes einer Gärtnerei i. S. d. sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie unter dem Nachhaltigkeitsaspekt eine gute Standortwahl getroffen wurde. Die Lage ist prädestiniert für eine natur- bzw. landschaftsbezogene Erholung, wie sie der Rad-Tourismus darstellt und vorhandene Infrastruktur kann genutzt werden. Die Fläche für das Freizeitcamp ist bereits sehr vorgeprägt, womit weitere erhebliche Umweltauswirkungen vor Ort weniger schwer ausfallen und dafür ggf. empfindlichere, andere potenzielle Standorte nicht beansprucht werden.

## **3.0 ZUSATZANGABEN**

### **3.1 Verwendete Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Mehrere Vor-Ort-Begehungen wurden 2010 - 2011 durchgeführt, der vorgefundene Bestand wird anhand der Kartieranleitung LSA (Kartieranleitung zur Kartierung und Bewertung von Offenlandlebensraumtypen n. Anhang I der FFH-RL in LSA, Landesamt für Umweltschutz 2004) kartografisch umgesetzt. Vertiefende faunistische Untersuchungen wurden nicht durchgeführt.

Die Erfassung der Biotoptypen bildet die Basis für die Anwendung des sog. LSA-Modells (Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land LSA, Rd.Erl. v. 16.11.2004, geänd. 24.11.2006) zur Durchführung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und ist ein wesentlicher Bestandteil der Umweltprüfung zur Ermittlung erheblicher Umweltauswirkungen des Vorhabens.

Zur Ermittlung der Artenschutz-Belange wird gegenwärtig ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag – aFB – erstellt, dessen Aussagen im Rahmen der Abwägung Berücksichtigung finden. Nach erster Voreinschätzung des Gutachters ist voraussichtlich nicht mit durch die Bauleitplanung nicht zu bewältigenden / zu regelnden Tatbeständen des strengen oder besonderen Artenschutzes zu rechnen.

### **3.2 Überwachung / Monitoring**

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

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

### **3.3 Zusammenfassung – vorläufiger Stand der Ermittlung von Umweltauswirkungen**

Eine besondere Bedeutung hinsichtlich des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften kann auf Grund der bestehenden Nutzungen und der aktuellen Biotopausstattung vor Abschluss des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages zumindest als Amphibien-Lebensraum derzeit nicht ausgeschlossen werden. Das Landschaftsbild ist wie die Biotopausstattung stark anthropogen überprägt, Erholungsfunktionen kann das Plangebiet aktuell nicht – die Umgebung jedoch in besonderem Maße erfüllen.

Insgesamt wird ein vorgeprägter Altstandort einer neuen Nutzung zugeführt und somit dem Bodenschutz und dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gefolgt, zusätzlicher Landschaftsverbrauch wird damit durch das Vorhaben nicht hervorgerufen. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die vorhandenen Straßen, bestehende Infrastruktur kann zur Ver- und Entsorgung genutzt werden.

Das Gelände befindet sich i. T. im 50m -Anlagenverbotsstreifen – AVS – des Hochwasserschutzdeiches Asidschleuse Luisium. Somit ist eine wasserrechtliche Genehmigung für das Freizeitcamp nach § 97 (2) WHG LSA einzuholen. Dem steht insoweit nichts entgegen, als die beabsichtigten Bauten im Plangebiet außerhalb der 50 m-Abstandszone positioniert werden sollen.

Gefährdungspotenziale für Boden und Bodenwasserhaushalt/Grundwasser sind bei betrieblichen Vorgängen zu beachten, aber in Anbetracht der angestrebten Nutzung wahrscheinlich nicht von Bedeutung.

Bei der Realisierung des Vorhabens wird die Versiegelungsrate im Plangebiet steigen, infolge der zusätzlichen Versiegelung gehen offene Bodenflächen sowie potenzielle Standorte und Habitate für Flora und Fauna verloren. Es kommt – wenn auch geringfügig - zu Funktionsverlusten der Schutzgüter des Naturhaushaltes und möglicherweise zu Verdrängungseffekten, die als Umweltfolgen überwiegend auch der Eingriffsdefinition des Naturschutzrechtes entsprechen. Daher sind Kompensationsmaßnahmen entwickelt worden, die im Plangebiet zu realisieren sind.

Die Planung wurde ausgearbeitet in Zusammenarbeit mit dem Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Denkmalpflege Dessau-Roßlau.

Dessau-Roßlau, den 05.10.2011

.....  
Planverfasser

Anlagen:

- Vorhaben- und Erschließungsplan (verkleinert), Teilplan 1 und 2, Stand 05.10.2011
- Biotop- und Nutzungstypen
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (sobald erstellt)
- Vorplanung bauliche Anlagen