

Bebauungsplan Nr. 152
Kleingartenanlage "Am Schenkenbusch" in Dessau-Törten
Topographische Stadtkarte Dessau (01/00)

© Stadtplanungsamt 04/2002



Begründung zum Bebauungsplan Nr. 152
Kleingartenanlage "Am Schenkenbusch" in Dessau - Törten
in der Fassung vom 21.11.2005

Anlage B

Auftraggeber



Stadt Dessau
Dezernat VI - Stadtplanungsamt
Wörlitzer Platz 2
06844 Dessau
Telefon: 03 40 / 204 20 61
Telefax: 03 40 / 204 29 61
E-Mail: stadtplanung@dessau.de
Ansprechpartner: Herr Schmidt
Telefon: 03 40 / 204 1371

Auftragnehmer

Ingenieurbüro für Vermessung, Planung,
Stadtentwicklung
Dr. Johannes Suchy
Büchelgarten 10
53225 Bonn
Telefon: 0228 - 479267
Telefax: 0228 - 9764418

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Vorbemerkung	5
2 Erfordernis der Planaufstellung	5
3 Lage und räumlicher Geltungsbereich.....	9
3.1 Lage im Stadtgebiet.....	9
3.2 Räumlicher Geltungsbereich.....	10
4 Übergeordnete und sonstige Planungen / Planungsrechtliche Situation.....	10
4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung	10
4.2 Übergeordnete Planungen	14
4.3 Sonstige Planungen.....	14
4.4 Planungsrechtliche Situation.....	16
5 Bestandsaufnahme	17
5.1 Eigentumsstruktur.....	17
5.2 Baubestand und Gebäudenutzung.....	17
5.3 Natur und Landschaft.....	17
5.3.1 Naturraum	17
5.3.2 Schutzgut Boden.....	20
5.3.3 Schutzgut Wasser	20
5.3.4 Schutzgüter Klima und Luft	21
5.3.5 Schutzgüter Orts- und Landschaftsbild / Erholung.....	21
5.3.6 Schutzgebiete / Schutzobjekte	22
5.3.7 Überörtliche Planungen des Naturschutzes und der Landschaftspflege	22
5.4 Verkehrserschließung	23
5.5 Stadttechnische Erschließung.....	24
5.6 Denkmalschutz	24
6 Planungskonzept	25
6.1 Städtebauliches Zielkonzept	25
6.2 Grünordnerisches Zielkonzept	25
6.3 Verkehrskonzept.....	26
7 Begründung der wesentlichen Festsetzungen.....	26
7.1 Art und Umfang der Nutzungen, überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen	26
7.2 Zulässigkeit baulicher Anlagen	27
7.3 Flächen für den Verkehr, Stellplätze, sowie für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	28
8 Belange von Natur und Umwelt.....	29
8.1 Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	29
8.2 FFH - und Vogelschutz	30
8.3 Umweltverträglichkeitsprüfung	30
9 Abwägungsgebot und Verfahrensablauf	32
10 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes	49
10.1 Eigentum.....	49
10.2 Planverwirklichung	53
10.3 Hinweise	53

Abbildungsverzeichnis	Seite
Abbildung 1 Lage des Flächennaturdenkmals "Lorkwiese"	22

Tabellenverzeichnis	Seite
Tabelle 1 Kleingartenkonzeption der Stadt Dessau (Langfassung), Stadt Dessau, 1999, LPR Dessau GmbH	15
Tabelle 2 Synopse der textlichen Festsetzungen.....	45

Anlagenverzeichnis	Seite
Anlage 1 Prinzipskizze zur Aufschließung der Erweiterungsfläche	55
Anlage 2 Variante zur Nutzung der Gemeinschaftsstellplatzanlage entlang der Tempelhofer Straße.....	56
Anlage 3 Bestandsaufnahme und Bewertung von Flächen des Bebauungsplanes Nr. 152 der LPR Landschaftsplanung Dr. Reichhoff GmbH vom November 2001	57

1 Vorbemerkung

Die Stadt Dessau kann auf eine langjährige Tradition des Kleingartenwesens zurückblicken. Die ersten Kleingartenanlagen entstanden bereits um 1900, wie z.B. am Friedrichsgarten und die Anlage Westend. Seitdem vollzog sich die Entwicklung der Kleingartenanlagen in Dessau mehr oder weniger kontinuierlich, so dass 1997 insgesamt 83 Gartenvereine unter dem Dach des "Stadtverbandes der Gartenfreunde Dessau e.V." bestehen. Mit einer Fläche von rund 266 ha stellen die Kleingärten einen bedeutenden Flächennutzer für das Stadtgebiet dar. Die Bedeutung der Kleingärten geht über die Zweckbeschreibung gemäß § 1 Bundeskleingartengesetz hinaus, da sie nicht nur zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf und zur Erholung dienen, sondern außerdem wichtige Funktionen im Naturhaushalt wahr nehmen und einen wesentlichen Beitrag zur Stadtgliederung liefern. Das Gesicht der Stadt Dessau und ihre Individualität werden durch die Kleingartenanlagen stark geprägt und der Grüngürtel bzw. das Grünflächennetz der Stadt wird erheblich durch die Kleingärten begründet.

Mit der Entwicklung der Innenstädte nach der Wende vollzog sich auch ein Wandel hinsichtlich der stadtplanerischen Einschätzung vieler innerstädtischer Kleingartenanlagen. Diese wurden nun im Rahmen einer um sich greifenden Stadtentwicklung häufig wertvoll, was zu einer starken Nutzungskonkurrenz zwischen den Kleingartenvereinen, den Eigentümern der Flächen sowie anderen an der Stadtentwicklung interessierten Gruppen führte. Eine Erweiterung von Wohn- und Gewerbegebieten, die Verbesserung der kommunalen Infrastrukturen auf bisher durch Kleingärten genutzten Flächen war in vielen Fällen eine Folge dieser Entwicklung.

2 Erfordernis der Planaufstellung

Der Stadtrat der Stadt Dessau hat am 02.09.1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 152 Kleingartenanlage „Am Schenkenbusch“ in Dessau Törten zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung nach § 1 Abs. 3 BauGB beschlossen. Die Stadt Dessau folgt damit einem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung über den Erhalt der Kleingartenanlagen in ihrer Größe vom 25.05.1994 (Beschl.Nr. 101/94).

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

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

Eine hohe Schutzbedürftigkeit kommt dabei den Kleingartenanlagen zu, die im Einklang mit allen anderen städtebaulichen Erfordernissen einen wichtigen stadtoökologischen Beitrag für angrenzende großflächig versiegelte Bereiche leisten. Die Kleingartenanlage „Am Schenkenbusch“ ist im räumlichen Verbund mit den Anlagen „Am Waldbad“, „Schäferbreite“, etc. ein unverzichtbarer Bestandteil der Kleingärten im Ortsteil Dessau-Törten. Diese wichtigen sozialen, städtebaulichen und stadtoökologischen Aspekte werden insbesondere in der Kleingartenkonzeption¹ dargelegt. Die Lage der o.a. im Verbund vorhandenen Kleingärten reflektiert so auch die Entscheidung des Bundesverfassungsgerichtes in seinem Urteil aus dem Jahre 1992 (BverfG, Urteil vom 23.09.1992) zur Lage von Kleingärten innerhalb des Stadtgebietes oder in seiner unmittelbaren Nähe mit verkehrsmäßig guter Erschließung .

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

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

Die derzeit 107 Gärten zählende Kleingartenanlage "Am Schenkenbusch" im Stadtteil Dessau - Törten liegt nahezu gänzlich auf privatem Grund und Boden. Die räumliche Eingliederung der Kleingartenanlage ins Gesamtgefüge der Stadt und des Stadtteils zeigt, dass die Anlage innenstadtnah an einem gut erschlossenen System aus Straße und ÖPNV¹ liegt. Dies lässt die Kleingartenanlage auch für rentablere Nutzungen attraktiv erscheinen.

¹ Stadt Dessau, Januar 1999

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

Mit der Bauleitplanung zum B – Plan Nr. 152 „Kleingartenanlage Am Schenkenbusch“ sind folgende Ziele verbunden:

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

gemeinschaftlichen Einrichtungen bedarf unter dem Gesichtspunkt der Stadtgestaltung und ihrer Einbeziehung in die städtische Grünplanung einer dauernden Pflege. Nur dann kann sie Ihre Funktionen erfüllen. Hierbei kommt es entscheidend auf die Leistungsbereitschaft der Kleingärtner an. Die ist bei Kleingartenanlagen, gesichert durch die Bauleitplanung, naturgemäß höher als bei befristeten Verträgen.

5. So soll die Entwicklung der Kleingartenanlage auch einen größeren Einfluss auf die Stadtgliederung, das Siedlungsbild und das Mikroklima ausüben und dadurch die stadtoökologischen Funktionen stärken. Ein weiteres Ziel besteht deshalb in der Förderung der Qualität der Kleingartenanlage durch bestimmte gemeinschaftliche Strukturen (Spielplatz, Wege).
6. Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll auch eine Erweiterung der vorhandenen Kleingartenanlage "Am Schenkenbusch" um weitere 8 Parzellen beinhalten (siehe Anlage 1). Diese Erweiterung ist erforderlich, da ein Teil der Gärten der Kleingartenanlage "Eichenbreite", die aufgrund des realisierten Straßenbauvorhabens "Bundesstraße 184 Südanbindung" weggefallen sind, an einem anderen Ort ersetzt werden müssen. Diese 8 zusätzlichen Parzellen stellen somit Ersatzflächen gemäß § 14 Abs. 1 BKleingG, wonach die Gemeinde geeignetes Ersatzland bereit zu stellen hat, sofern ein Kleingartenpachtvertrag über einen Dauerkleingarten gekündigt wurde, dar (Ersatzlandpflicht).
7. Zusammenfassend kann deshalb festgehalten werden, dass mittels der Bebauungsplanung für die Kleingartenanlage „Am Schenkenbusch“ eine wichtige städtebauliche, gesellschaftliche, soziale und ökologische Aufgabe der Stadt Dessau erfüllt wird. So sind die Gärten der Anlage wichtige Wohnfolgeeinrichtungen im gartenlosen Wohnungsbau. Sie bieten dadurch einen langfristig nutzbaren Ersatz für fehlende Hausgärten, sind Rückzugsraum von der Hektik und dem Trubel des Alltags und bieten dem einzelnen Gärtner und seinen Gästen ein hohes Maß an gesellschaftlicher Integration.

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

Durch die beabsichtigte Festsetzung der Kleingärten der Anlage „Am Schenkenbusch“ in einem Bebauungsplan nach § 8 BauGB als Fläche für Dauerkleingärten gelten die Kleingartenpachtverträge auch auf solchen Grundstücken, die nicht der Gemeinde gehören, als auf unbestimmte Dauer verlängert. Kleingärten, die auf in kommunalem Eigentum befindlichen Flächen betrieben werden, sind aufgrund § 20a Nr. 2 BKleingG auch ohne planungsrechtliche Festsetzungen als "fiktive" Dauerkleingärten zu behandeln. Daraus erwachsen entsprechende Rechte und Pflichten insbesondere im Hinblick auf die Möglichkeiten der Kündigung sowie hinsichtlich der Stellung von Ersatzflächen bei Fortfall von Kleingärten oder Teilen davon. Im Gegensatz dazu bestehen bei Kleingärten, deren Flächen nicht im Eigentum der Gemeinde stehen, andersartige rechtliche Bedingungen. Insbesondere besteht ein nur erheblich eingeschränkter Kündigungsschutz.

Denn im Vergleich zu jenen Kleingärten, die auf gemeindeeigenen Flächen betrieben werden, unterliegen andere Grundeigentümer nicht der Verpflichtung, Kleingartenflächen bereitzustellen.

3 Lage und räumlicher Geltungsbereich

3.1 Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet "Am Schenkenbusch" liegt im Stadtteil Dessau - Törten. Östlich der durch die Bauleitplanung betroffenen Kleingartenanlage schließt sich landwirtschaftliche Nutzfläche, die sich bis zum Parkplatz des Waldbades erstreckt, an. Südlich des Plangebietes reicht ebenfalls landwirtschaftliche Nutzfläche bis zur Siedlung Haideburg, im Westen grenzt das Gelände der Schule an der Tempelhofer Straße unmittelbar an das Kleingartengelände an. Das Plangebiet ist Bestandteil einer reizvollen Umgebung, die einerseits durch attraktive Grünstrukturen geprägt ist, andererseits durch eine rege Siedlungsentwicklung gekennzeichnet ist.

Nördlich der die Kleingartenanlage berührenden Tempelhofer Straße konzentrieren sich bis zur nächstgelegenen Bundesstraße 184 (Heidestraße) eine große Zahl von Geschosswohnungsbauten und Eigenheimen. Die geringe Distanz zwischen der Kleingartenanlage "Am Schenkenbusch" und diesen Gebäuden begründet den großen nachhaltigen Bedarf an Kleingärten im Dessauer Süden, der neben der Anlage "Am Schenkenbusch" des weiteren auch durch die Anlagen "Am Waldbad", "Schäferbreite" und "Muldestrand" befriedigt wird.

3.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Nordosten durch die nördliche Straßenbegrenzungslinie der Tempelhofer Straße,
- im Südosten durch die westliche Grenze der Flurstücke Gemarkung Törten, Flur 52 Nr. 1067/2 und 1067/3,
- im Westen bis hin zum Eingangstor der Anlage durch den die Kleingartenanlage begrenzenden Zaun, dessen Eckpunkte koordinatenmäßig definiert sind,
- im Bereich des westlichen Eingangs zur Kleingartenanlage durch die Begrenzung einer etwa 5 bis 10 m breiten Fläche, deren Eckpunkte koordinatenmäßig festgelegt sind, welche den vorhandenen Fußweg über den "Lorkgraben" einschließt,
- von dort bis hin zur Tempelhofer Straße durch den die Kleingartenanlage begrenzenden Zaun, dessen Eckpunkte koordinatenmäßig definiert sind.

Die koordinatenmäßig festgelegten Eckpunkte sind in der Planzeichnung mit den Ziffern 1 bis 12 bezeichnet, die Koordinatenwerte sind im Legendenteil des Bebauungsplanes aufgeführt.

Im Einzelnen sind die Flurstücke Gemarkung Törten,

- Flur 39 Nr. 993 tlw., 995 tlw., 996 tlw., 998 tlw., 999 tlw., 1001 tlw., 1002, 1003,
- Flur 52 Nr. 1065/3 tlw., 1067/1, 1068 tlw., 1068/1 tlw., 1069 tlw., 1070 tlw., 1071 tlw. Bestandteile des Bebauungsplangebietes. Insgesamt umfasst die Planung eine Fläche von etwa 7 ha.

4 Übergeordnete und sonstige Planungen / Planungsrechtliche Situation

4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

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

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

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

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

3. die prägende Vielfalt der Teilräume zu stärken,

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

1. Im Gesamttraum des Landes Sachsen-Anhalt ist eine ausgewogene Siedlungs- und Freiraumstruktur zu entwickeln. Die Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts im besiedelten und unbesiedelten Bereich ist zu sichern. In den jeweiligen Teilräumen sind ausgeglichene wirtschaftliche, infrastrukturelle, soziale, ökologische und kulturelle Verhältnisse anzustreben.
2. Die dezentrale Siedlungsstruktur in Sachsen-Anhalt mit ihrer Vielzahl leistungsfähiger Zentren und Stadtregionen ist zu erhalten. Die Siedlungstätigkeit ist räumlich zu konzentrieren und auf ein System leistungsfähiger Zentraler Orte auszurichten.
3. Eine weitere Zersiedlung der Landschaft ist zu vermeiden.
4. Die großräumige und übergreifende Freiraumstruktur ist zu erhalten und zu entwickeln. Die Freiräume sind in ihrer Bedeutung für funktionsfähige Böden, für den Wasserhaushalt, die Tier- und Pflanzenwelt sowie das Klima zu sichern oder in ihrer Funktion wiederherzustellen. Wirtschaftliche und soziale Nutzungen des Freiraums sind unter Beachtung seiner ökologischen Funktionen zu gewährleisten.
5. Vorhaben, welche die natürlichen Funktionen der Freiräume erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen oder zerstören, sollen vermieden werden. Im Interesse der nachhaltigen Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen sollen Freiräume nur in Anspruch genommen werden, wenn das öffentliche Interesse begründet ist und eine unvermeidliche Inanspruchnahme möglichst flächensparend und umweltschonend erfolgt.
6. Die Infrastruktur ist mit der Siedlungs- und Freiraumstruktur in Übereinstimmung zu bringen. Eine Grundversorgung der Bevölkerung mit technischen Infrastrukturleistungen der Ver- und Entsorgung ist flächendeckend sicherzustellen. Die soziale Infrastruktur ist vorrangig in Zentralen Orten zu bündeln.
7. Die Weiterentwicklung der sozialen Infrastruktur soll darauf ausgerichtet werden, dass der Bevölkerung in allen Landesteilen in zumutbarer Entfernung die erforderlichen Einrichtungen bereitgestellt werden, um damit die allgemeinen Lebensbedingungen zu verbessern. Dazu soll das Netz der sozialen Einrichtungen - schwerpunktmäßig in den Zentralen Orten - bedarfsgerecht verbessert und vervollständigt werden. Die Belange von Wissenschaft, Bildung, Kinder- und Jugendarbeit sowie der Behinderten sind dabei zu beachten.

8. Natur und Landschaft einschließlich Gewässer und Wald sind zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln. Dabei ist den Erfordernissen des Biotopverbundes Rechnung zu tragen.
9. Der Boden soll in seiner natürlichen Vielfalt, in Aufbau und Struktur, in seiner stofflichen Zusammensetzung und in seinem Wasserhaushalt geschützt, erhalten und nach Möglichkeit verbessert werden. Bei der Nutzung des Bodens sind seine ökologischen Funktionen, seine Fruchtbarkeit, die Grenzen seiner Belastbarkeit und seine Unvermehrbarkeit maßgeblich zu berücksichtigen. Die weitere Versiegelung von Böden soll vermieden werden.
10. Die Siedlungsentwicklung ist durch Zuordnung und Mischung der unterschiedlichen Raumnutzungen so zu gestalten, dass die Verkehrsbelastung verringert und zusätzlicher Verkehr vermieden wird.
11. Für Erholung in Natur und Landschaft sowie für Freizeit und Sport sind geeignete Gebiete und Standorte zu sichern.

Darüber trägt der Bebauungsplan den folgenden Zielen der Raumordnung Rechnung:

Die Stadt Dessau befindet sich innerhalb der Planungsregion Anhalt - Bitterfeld – Wittenberg mit dem Landkreis Anhalt-Zerbst, dem Landkreis Bernburg, dem Landkreis Bitterfeld, dem Landkreis Köthen, dem Landkreis Wittenberg. Für die Planungsregionen sind unter Beachtung ihrer Eigenart und ihrer unterschiedlichen Entwicklungsvoraussetzungen Regionale Entwicklungspläne aufgestellt worden. Der regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion ist von der Regionalversammlung am 07.10.2005 (Beschl.-Nr. 13/2005) beschlossen worden.

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

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

Für den Bebauungsplan ebenso von Bedeutung ist das Ziel der Raumordnung, Vorbehaltsgebiete für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems zu schaffen. Ziel der räumlichen Planung ist die Schaffung eines zusammenhängenden Systems von naturnahen, gefährdeten oder sonstigen für den Naturschutz wichtigen Lebensräumen. Diese Zielsetzung liegt auch der EntschlieÙung der Ministerkonferenz für Raumordnung über den "Aufbau eines ökologischen Verbundsystems in der räumlichen Planung" vom 27. November 1992 zugrunde. Die Sicherung des Freiraumes und der Freiraumfunktion, ihre Entwicklung sowie die verantwortungsvolle und sparsame Ausgestaltung notwendiger Freirauminanspruchnahmen ist tragendes Element einer dauerhaft umweltgerechten Raumentwicklung als Grundlage für die Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen. Ziel der Raumordnung ist es hierbei, Gebiete, die der weitgehend ungestörten Entwicklung von Fauna und Flora dienen sollen, raumordnerisch zu sichern. Damit soll ein funktional zusammenhängendes Netz ökologisch bedeutsamer Freiräume aufgebaut werden. Hierdurch soll die Isolation von Biotopen oder ganzer Ökosysteme überwunden und ein Beitrag zum Aufbau ökologisch wirksamer Verbundsysteme geleistet werden.

Eine im Auftrag des einstigen Ministeriums für Raumordnung, Landwirtschaft und Umweltschutz erstellte Entwurfssfassung zur Planung von Biotopverbundsystemen in der Stadt Dessau (Stand: August 2000), weist die Erweiterungsfläche der Kleingartenanlage "Am Schenkenbusch" als Kernfläche der Biotopverbundeinheit „Taubeniederung“ aus, mit dem Erfordernis zur Aufnahme von Pflegemaßnahmen zur Verbesserung des ökologischen Zustandes. Die Endfassung dieser Biotopverbundplanung (Stand: September 2002) bestätigt diesen Planungstand. Dem hat der Bebauungsplan durch zeichnerische und textliche Festsetzungen Rechnung getragen.

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

4.2 Übergeordnete Planungen

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Stadt Dessau besitzt einen seit dem 26.Juni 2004 wirksamem Flächennutzungsplan.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Dessau wird das Bebauungsplangebiet "Am Schenkenbusch" als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Dauerkleingärten" dargestellt und genießt dahingehend bereits einen planungsrechtlichen Schutz. Der Bebauungsplan berücksichtigt die im Flächennutzungsplan dargelegten städtebaulichen Zielvorstellungen und nimmt sie als Festsetzungen auf.

4.3 Sonstige Planungen

Eine im Auftrag der Stadt Dessau im Jahre 1997 erstellte und vom Stadtrat beschlossene Kleingartenkonzeption regte an, die vorhandene Kleingartenanlage planungsrechtlich festzuschreiben und auch die Erweiterungsfläche planungsrechtlich zu sichern.

Im Rahmen der Kleingartenkonzeption wurde die Kleingartenanlage "Am Schenkenbusch" wie folgt bewertet:

Kriterium	Einschätzung	Bewertungsstufe		
		1	2	3
Funktion		hoch	mittel	gering
Beitrag zur Stadtgliederung	Stadtrandgestaltung, Übergang zur Landschaft	X		
Landschaftliche Einordnung / Einordnung in das Siedlungsbild	Abpflanzung mit Hecken	X		
Klimafunktion	Im Zusammenhang mit anderen Gärten, Frischluft	X		
Erholungswert für die Allgemeinheit	Große Heckenhöhe, auf öffentlichen gut möglich		X	
Struktur und Ausstattung				
Parkplatz	Vor der Anlage, eingegrünt mit gestalteten Freiflächen	X		
Vereinsheim	Vorhanden für Versammlungen, gestaltete Freiflächen		X	
Laubengröße	Entsprechend	X		
Intensität der Nutzung	Hoher Anteil Ziergarten		X	
Grünanteil	Meist große Obstbäume, auch Linden	X		
Wegeführung	Rundwege	X		
Weggestaltung	Schotter und Hecken		X	
Kinderspielplatz	Klettergerüst, Sandkasten, Tischtennisplatte		X	
Umfeldpflege	Hecken und Bäume	X		
Konflikte				
		gering	mittel	hoch
Pflegeaufwand		X		
Lage in einem Schutzgebiet	Südlich an der Taube ND Lorkwiese	X		
Altlastenverdachtsfläche		X		
Belastungen durch Lärm		X		
Gefährdungen des Naturhaushalts				
Einschränkung der kleingärtnerischen Nutzung		X		
Sonstiges:				
<p>Zu hohe Hecken, kein Blickkontakt möglich, Gute Abpflanzung der Freiflächen, Wege muten wie Irrgarten an, Verringerung der Heckengröße (Widerspruch mit ökologischer Bedeutung breiter und hoher Hecken), Erweiterung der Anlage geplant, über die Taube Anbindung an Waldbad denkbar durch Wanderweg</p>				

Tabelle 1 Kleingartenkonzeption der Stadt Dessau (Langfassung), Stadt Dessau, 1999, LPR Dessau GmbH

Am 02.09.1998 fasste der Stadtrat der Stadt Dessau nach einer entsprechenden Empfehlung des Wirtschafts-, Planungs- und Bauausschusses den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 152 Kleingartenanlage "Am Schenkenbusch" mit dem Ziel, die Kleingartenanlage als Dauerkleingärten festzuschreiben.

4.4 Planungsrechtliche Situation

Zurzeit ist die Fläche der Kleingartenanlage "Am Schenkenbusch" als Außenbereich nach § 35 BauGB zu beurteilen. Die Sicherung, Erweiterung und Festschreibung der Anlage als Dauerkleingarten gemäß § 1 BKleingG erfordert die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 30 Abs. 1 oder eines einfachen Bebauungsplanes gemäß § 30 Abs. 3 BauGB.

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

5 Bestandsaufnahme

5.1 Eigentumsstruktur

Die von der Planung betroffene Fläche befindet sich zum größten Teil in privatem Eigentum (ca. 50 % der Gesamtfläche). Ein wesentlicher Teil (ca. 30 %) befindet sich in kirchlichem Besitz, während der geringere Teil (ca. 20 %) im Eigentum der Stadt Dessau liegt. Davon nimmt die Fläche der Tempelhofer Straße wiederum einen wesentlichen Teil ein. Die Nutzung des Geländes in Form einer Kleingartenanlage basiert auf Pachtverträgen mit den jeweiligen Eigentümern.

5.2 Baubestand und Gebäudenutzung

Die Kleingartenanlage wurde 1985 gegründet. Die baulichen Anlagen innerhalb des Plangebietes werden in erster Linie gekennzeichnet durch die vorhandenen Gartenlauben auf den einzelnen Parzellen mit einer Größe von 32 m² bis hin zu 42 m². Hinzu kommen in nicht seltenen Fällen überdachte und auch nicht überdachte Terrassen und Freisitze. Im Durchschnitt nehmen die Lauben eine Fläche von etwa 35 m² ein und überschreiten damit die durch das BKleingG festgelegte Obergrenze von 24 m² einschließlich überdachtem Freisitz beträchtlich (§ 3 Abs. 2 BKleingG). Diese Lauben genießen jedoch Bestandsschutz gem. Überleitungsregel aus Anlass der Herstellung der Einheit Deutschlands (§ 20a BKleingG), wonach rechtmäßig errichtete Gartenlauben, welche die in § 3 Abs. 2 BKleingG vorgesehene Größe überschreiten, unverändert genutzt werden können.

Neben diesen Gartenlauben bietet das vorhandene eingeschossige Vereinsheim Raum für vielfältige vereinsspezifische Nutzungen. Im Umfeld des Vereinsheims bieten Freiflächen mit Grillplatz und Kinderspielplatz Gelegenheit für gemeinschaftliche Aktivitäten.

5.3 Natur und Landschaft

5.3.1 Naturraum

Im Landschaftsplan der Stadt Dessau wird das Gebiet der Stadt Dessau in hierarchisch strukturierte Landschaftsräume gegliedert, welche die Einheiten für die räumlich differenzierte Bewertung und Planung bilden. Entsprechende landschaftliche Gliederungen wurden für die Stadt Dessau schon mehrfach vorgelegt (Landschaftsgliederung des Landschaftsprogramms (MUN 1994, MRLU 2001; REICHHOFF 1993 und 1992). Die vorliegende Gliederung entwickelt diese Ansätze weiter und geht dabei von der Landschaftsgliederung Sachsen-Anhalts in der fortgeschriebenen Form des Landschaftsprogramms aus (vgl. MRLU 2001). Die ausgewiesenen landschaftlichen Einheiten entsprechen der mikrochorischen bis nanochorischen Stufe. Teilweise wurde die

topische Dimension erreicht. Eine so hohe Auflösung wurde notwendig, da das relativ kleine Stadtgebiet standörtlich hoch differenziert ist.

Die Kleingartenanlage liegt in der Landschaftseinheit "AF 7" Törtener Taubetal.

Die kleine Landschaftseinheit stellt einen naturnahen Ausschnitt aus dem Oberlauf der Taube dar. Der Kümmerlingsbach fließt ebenfalls durch diese Landschaftseinheit und besitzt sehr naturnahe Strukturen. Insgesamt besitzt die Landschaftseinheit sehr hohe Empfindlichkeiten gegenüber Standortveränderungen, beispielsweise durch Grundwasserabsenkungen. Die stark grundwasserbeeinflussten Standorte verändern ihre Eigenschaften und Funktionen bei absinkenden Grundwasserständen sofort. Die moorigen und anmoorigen Böden mineralisieren bei Lufteintritt und die Moore degradieren. Mit ihnen verändert sich die Vegetation, seltene Pflanzengesellschaften verschwinden.

Der überwiegende Teil der Landschaftseinheit ist bewaldet. Die Wälder zeichnen sich durch einen hohen Grad an Natürlichkeit aus und werden von Erlen-Bruch- und Erlen-Eschen-Wäldern sowie von Pfeifengras-Eichen-Wälder charakterisiert. Die Wälder besitzen gegenüber Standortveränderungen hohe Empfindlichkeiten und reagieren mit Vegetationsveränderungen auf äußere Umwelteinflüsse.

Das in den Sommermonaten stark frequentierte Waldbad besitzt dagegen geringe Empfindlichkeiten. Es bestehen jedoch Empfindlichkeiten bezüglich der Wasserqualität, die sich während der Badesaison verschlechtert.

Die vorkommenden Tierarten sind überwiegend an den Lebensraum des Waldes gebunden. Sie besitzen, entsprechend ihrer jeweiligen Verhaltensweisen, unterschiedliche Empfindlichkeiten.

Das Landschaftsbild erfährt große Veränderungen durch die Siedlungen und durch das Waldbad, besitzt daher hohe Empfindlichkeiten.

Nutzungskonflikte treten besonders in Siedlungsnähe auf. Die klimatische und lufthygienische Situation wird besonders im Winter durch den Verkehr beeinflusst.

Als Beeinträchtigung ist auch das nahe Waldbad zu sehen, da in Sommermonaten der Badelärm weit zu hören ist und die Tiere des Waldes beunruhigen kann. Gleichzeitig wird die Landschaftseinheit verstärkt von Erholungssuchenden frequentiert. Vermüllung, abgerissene Pflanzenteile und Beunruhigungen der Tiere sind die Folgen.

Als Nutzungskonflikt tritt weiterhin die fehlende Nutzung von Feuchtwiesen auf, die durch Sukzession ihren Charakter und besonderen Wert für den Naturschutz verlieren.

Das Landschaftsbild des Törtener Taubetals wird zum einen durch die naturnahen Gewässer (Kümmerlingsbach, Taube) die umgebenden Laubmischwälder bestimmt und zum anderen charakterisiert im Norden das Waldbad das Bild der Landschaft. Letzteres wird durch die Umzäunung und durch den angrenzenden Wald landschaftlich begrenzt, so dass ästhetische Wirkungen in die Landschaft hinein nicht vorhanden sind. Der südliche Abschnitt der Landschaftseinheit besitzt hohe ästhetische Wertigkeiten. Der naturnahe Laubmischwald wird von den Fließgewässern durchflossen, die insgesamt sehr harmonisch wirken.

In die Grundwasserverhältnisse wird durch den Menschen nicht eingegriffen. Die Einhaltung dieser Forderung ist Voraussetzung, dass sich die Grundwasser- und Bodenverhältnisse nicht ändern. Die teilweise moorigen Standorte blieben somit erhalten.

In den gewässernahen Bereichen entwickelten sich Erlen-Bruch- und Erlen-Eschen-Wälder. Die ökologisch sehr wertvollen Wälder bieten seltenen und gefährdeten Tier- und Pflanzenarten Lebensraum. In den etwas höher gelegenen Bereichen kommen Pfeifengras-Eichen-Wälder und Eichen-Hainbuchen-Wälder vor. Die Wälder sind Habitate für eine Vielzahl verschiedener Vogelarten. Insbesondere die Taube ist ein naturnahes Gewässer und durch artenreiche Fischbestände und durch die Besiedlung durch den Biber gekennzeichnet.

Die Forstwirtschaft führt die naturnahe Bewirtschaftung der Wälder fort. Natürlicher Jungaufwuchs wird gefördert und Altholzbestände werden geschont.

Die Erholungsnutzung besitzt für die Landschaftseinheit Bedeutung. Eindeutige Ausschilderung von Wanderwegen und Informationen über den bestehenden Naturlehrpfad können die sensiblen Bereiche vor Zerstörung bewahren.

Das Plangebiet wird im Nordosten durch die Tempelhofer Straße, im Westen durch den Lorkgraben und im Südosten durch die Einzäunung gegenüber der anschließenden Taubeniederung begrenzt. Die Nutzung des Bestandes erfolgte als Kleingärten, das Erweiterungsgebiet erfasst verbrachtes Grünland.

Aufgrund der Einbettung in die Taubeniederung hat das Gebiet eine hohe Bedeutung für das Ortsbild, insbesondere den Siedlungsrand. Es ist Teil des Grünzuges der Taubeniederung. Aufgrund der Nähe zum markanten Peterholzhang und dem Freibad Waldbad bestehen hohe bis sehr hohe Wohnumfeldqualitäten. Die angrenzenden Grünländer haben eine hohe bis sehr hohe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz (NDF Lorkwiese, Erweiterung geplant). Die Auenböden sind infolge des hohen Grundwasserstandes anmoorig ausgebildet (Auenrandsenke) und damit ökologisch wertvoll. Das Grundwasser ist gegenüber eindringenden Schadstoffen nicht geschützt. Kleinklimatisch stellt das Gebiet ein Kaltluftsammler dar.

Die landschaftsplanerische Zielvorstellungen und Empfehlungen für den Bebauungsplan werden wie folgt zusammengefasst:

Das Vorhaben sichert den Bestand der Kleingartenanlage. Die kleinflächige Erweiterung der Anlage greift auf höher gelegene Flächen mit verbrachtem, naturschutzfachlich weniger wertvollem Grünland zu. Die angrenzenden Feuchtgrünländer/Feuchtstandorte sind langfristig zu sichern. Das verbrachte Feuchtgrünland soll bei Erweiterung des NDF in die Pflege/Nutzung einbezogen werden.

Westlich der Kleingartenanlage erstreckt sich in Nord – Süd – Richtung entlang des Fließgewässers "Taube" das geplante Naturdenkmal "Lorkwiese". Ein etwa 5 bis 10 m breiter und etwa 30 m langer Korridor bildet als westlicher Zugang den Anschluss der Kleingartenanlage an die öffentliche Erschließung und quert an dieser Stelle dieses Naturdenkmal. Dieser Korridor ist Bestandteil des Bebauungsplangebietes.

5.3.2 Schutzgut Boden

Die Böden innerhalb des Plangebietes sind überwiegend durch eine langjährige kleingärtnerische Nutzung geprägt, wodurch sich ein sehr humusreicher Oberboden gebildet hat. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass gemäß § 3 Abs.1 BKleingG die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landespflege bei der Bewirtschaftung der Gärten in der Vergangenheit Berücksichtigung gefunden haben und sich somit schwerwiegende Einflüsse auf die Bodengüte und auf den Bodenhaushalt nicht eingestellt haben. Hinsichtlich des Eintrags von Pestiziden und Herbiziden sind keine Hinweise ersichtlich, die Gartenordnung des Kleingartenvereins untersagt weitestgehend den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, so dass davon auszugehen ist, dass diesbezüglich keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Bewertung aus dem Landschaftsplan: hoch

5.3.3 Schutzgut Wasser

Am westlichen Rande der Kleingartenanlage fließt der "Lorkgraben", der in regenarmen Zeiten trocken fällt. Innerhalb der Kleingartenanlage existieren keine offenen Gewässer. Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser ist aufgrund der derzeitigen sowie der zukünftigen Nutzung nicht zu befürchten.

In Abhängigkeit von der Jahreszeit bzw. Niederschlagssituation ist mit Grundwasserständen zu rechnen, die weniger als 2 m unter Gelände liegen.

Bewertung aus dem Landschaftsplan: hoch bis sehr hoch

5.3.4 Schutzgüter Klima und Luft

Das Klimagutachten für die Stadt Dessau von 1995 weist für größere Kleingartenanlagen nach, dass sie wichtige Kaltluftentstehungsgebiete sind. Sie befinden sich inmitten städtischer Überwärmungsgebiete und sind daher für die Entlastung dieser Überwärmungsgebiete besonders bedeutend. Aber auch kleinere Anlagen, so auch die Anlage "Am Schenkenbusch" sind durch das Klimagutachten als Kaltluftentstehungsgebiet identifiziert worden, da sie in einem räumlichen Zusammenhang mit benachbarten Anlagen stehen und somit in der Summe wie eine große Anlage wirken. Diese klimatischen Gesichtspunkte (Sicherung der Durchlüftungssituation, Sicherung der Kalt- und Frischluftbildung, Sicherung der stadteinwärts orientierten Frischluftströmungen, Aktivierung der dämpfenden Wirkung der Grünflächen auf den Wärmeinseleffekt der Stadt) sprechen eindeutig für einen Erhalt und gegen jegliche Bebauung dieser Fläche oder Teilen davon. Aus der Aufstellung des Bebauungsplanes resultiert somit ebenfalls eine nachhaltige Sicherung der klimatischen Verhältnisse im Planungsraum.

Bewertung aus dem Landschaftsplan: hoch

5.3.5 Schutzgüter Orts- und Landschaftsbild / Erholung

Das Plangebiet ist Bestandteil einer reizvollen Umgebung. Es liegt im Übergangsbereich zwischen den Siedlungen Törten und Haideburg inmitten landwirtschaftlich genutzter Flächen, die teilweise brach gefallen sind. Das Plangebiet selbst wird zum größten Teil durch bestehende Kleingärten geprägt, die gegenüber dem inneren Wegesystem durch teilweise sehr hohe Hecken abgegrenzt werden. Dadurch ergibt sich ein labyrinthähnlicher Charakter, der einen gewissen Reiz vermittelt und eine Besonderheit dieser Kleingartenanlage darstellt. Die landschaftsgebundene Erholung ist daher als hochwertig einzustufen.

Die in der großräumigen Nachbarschaft liegenden Siedlungen Törten im Osten und Haideburg im Süden sind wegen üppiger Grünelemente am Rande des Standorts kaum wahrnehmbar. Die Kleingartenanlage fügt sich nahezu störungsfrei in die umgebende und durch die Landwirtschaft geprägte Kulturlandschaft ein. Von außen betrachtet treten die Gartenlauben nahezu vollständig in den Hintergrund, da die das Kleingartengelände dominierende Vegetation eine optische Abschirmung erzeugt. Insofern ist die Kleingartenanlage als Bestandteil dieser Kulturlandschaft anzusehen.

Durch die planungsrechtliche Festschreibung als Dauerkleingartenanlage wird die Erholungsfunktion gesichert und gestärkt.

Bewertung aus dem Landschaftsplan: hoch

5.3.6 Schutzgebiete / Schutzobjekte

Südwestlich der Kleingartenanlage erstreckt sich in Nord – Süd – Richtung entlang des Fließgewässers "Taubе" das Naturdenkmal "Lorkwiese" (siehe Abbildung). Im südwestlichen Teil des Bebauungsplangebietes befinden sich nach § 30 NatSchG LSA a. F. geschützte Biotope, die als Erweiterungsfläche für das flächenhafte Naturdenkmal vorgesehen sind. (siehe auch Anlage 3: Bestandsaufnahme und Bewertung von Flächen des B-Plans Nr. 152 Kleingartenanlage „Am Schenkenbusch“). Eine förmliche Unterschutzstellung ist bisher noch nicht erfolgt. Schutzobjekte sind im Plangebiet nicht enthalten.

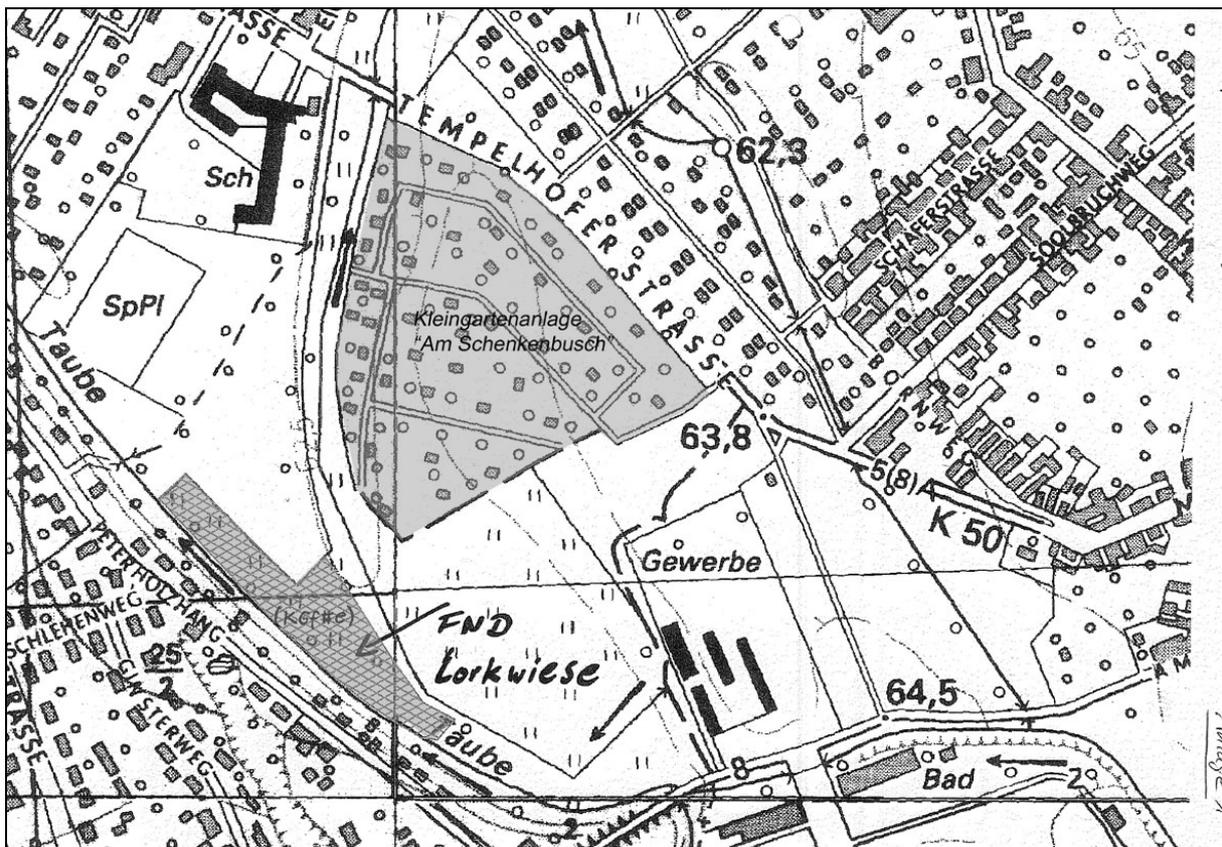


Abbildung 1 Lage des Flächennaturdenkmals "Lorkwiese"

(Quelle: Schreiben des Regierungspräsidiums Dessau vom 13.02.2001)

5.3.7 Überörtliche Planungen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Im südwestlichen Teil der beabsichtigten Erweiterung und darüber hinaus befinden sich Flächen, die Bestandteile einer im Auftrag des MRLU erstellten Entwurfsfassung zur Planung von Biotopverbundsystemen in der Stadt Dessau (Stand: August 2000) sind. Sie stellt diese Flächen als Kernflächen der Biotopverbundeinheit „Taubeniederung“ dar, allerdings mit dem Erfordernis zur Aufnahme von Pflegemaßnahmen zur Verbesserung des ökologischen Zustandes. Als Pflegemaßnahmen für die Wiesen dürfte in erster Linie die Mahd in Betracht zu ziehen sein (vgl. hierzu Anlage 3).

5.4 Verkehrserschließung

"Unabdingbare Voraussetzung für die Nutzung einer Kleingartenanlage ist ihre verkehrsmäßige Erschließung, d.h. ihre Anbindung an das öffentliche Straßennetz der Gemeinde. Nutzungsvoraussetzung einer Kleingartenanlage ist ihre Erreichbarkeit in Form einer Zufahrt. Die verkehrsmäßige Erschließung einer Kleingartenanlage setzt voraus, dass mit Kraftfahrzeugen an ihre Grenze herangefahren werden und sie von da an ab betreten werden kann (BVerwG NVwZ 1987; 56 = KstZ 1986, 211, L. Mainczyk: BKleingG, § 1, Rn 13). Der Begriff "Zufahrt" ist dabei straßenrechtlich zu verstehen und stellt ab auf eine für die Benutzung mit Fahrzeugen geeignete Verbindung zwischen Grundstücken und einer öffentlichen Straße. ..."

Die verkehrsmäßige Erschließung der Kleingartenanlage erfolgt einerseits über die Tempelhofer Straße und andererseits über das Flurstück Nr. 995 der Flur 39, das als eine sonstige öffentliche Verkehrsfläche geführt wird. Je ein Eingang an diesen beiden öffentlichen Erschließungsflächen sichert die Zugänglichkeit der Anlage.

Der Bebauungsplan beinhaltet in seinem Geltungsbereich die gesamte Fläche der Tempelhofer Straße als öffentliche Verkehrsfläche. Sie verbindet den Ortsteil Törten mit den südlichen Dessauer Stadtteilen. Sie ist gegenwärtig als Tempo 30 – Zone ausgewiesen.

Im derzeitigen Ausbauzustand ist keine Möglichkeit für eine nennenswerte Erhöhung der Verkehrsleistung auf dieser Straße gegeben. Insbesondere das Nebeneinander von Kfz-, Rad- und Fußgängerverkehr ist unter den gegebenen Verhältnissen problematisch. Deswegen sieht der Bebauungsplan auf der Basis einer bereits erstellten Planung des Tiefbauamtes eine Erweiterung der Straßenverkehrsfläche vor, die Raum für die Anlage eines Geh- und Radweges an der südlichen Straßenseite schafft. Die Erforderlichkeit des Ausbaus ergibt sich aus der Gesamtbedeutung der Straße. Die Planung ist die Grundlage für eine Erhöhung der Sicherheit, Leichtigkeit und Flüssigkeit des KFZ-Verkehrs in der Tempelhofer Straße, insbesondere auch für die Schulwegsicherung.

Das außerhalb des Plangebietes liegende Flurstück 995 der Flur 39 stellt eine sonstige öffentliche Verkehrsfläche dar. Sie ist vor allem Erschließungsfläche für das benachbarte Schulgelände. Von dieser Verkehrsfläche geht ein Weg ab, der in die Kleingartenanlage hinein führt.

Am Nordeingang an der Tempelhofer Straße zwischen der südlichen Grenze des Straßenflurstücks und dem die Kleingartenanlage begrenzenden Zaun befindet sich eine etwa 10 m breite nicht befestigte Fläche, auf der zurzeit die Kleingartenvereinsmitglieder ihre

Kraftfahrzeuge abstellen. Die Einfahrtbedingungen sind unübersichtlich, das Abstellen der Fahrzeuge erfolgt ungeordnet.

Von der Stellplatzanlage führt ein Fußweg in die Anlage, die insgesamt von einem weit verzweigten Fußwegesystem erschlossen wird, wodurch jede einzelne Parzelle fußläufig erreichbar ist. Zentrales Element dieses Systems ist eine bestehende breite Hauptachse, welche die Anlage vom westlichen Eingang ausgehend in West-Ost-Richtung quert. Die Breite dieser Achse lässt es zu, dass ausnahmsweise Kraftfahrzeuge in die Anlage einfahren können, um notwendige Andienungen durchzuführen.

5.5 Stadttechnische Erschließung

Die Versorgung der Kleingartenanlage mit Wasser und Energie ist über vorhandene Leitungen, die innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen bestehen, gesichert. Von dort führen sie in die Anlage und führen zum zentralen Vereinshaus (Strom, Wasser) bzw. verzweigen zu den jeweiligen Parzellen (Strom). Die Notwendigkeit weiterer Erschließungseinrichtungen ist aufgrund der kleingärtnerischen Nutzung und damit rechtlich eingeschränkten Anforderungen nicht gegeben. Insbesondere die Versorgung mit Gas oder Fernwärme wird nicht für erforderlich angesehen, da aufgrund des Bestimmungszwecks der Gesamtanlage der dauernde Aufenthalt in den Lauben nicht zulässig ist. Insofern ist mit Ausnahme der bestehenden Stromversorgung eine Ausweitung der Versorgungsanlagen auf die einzelnen Parzellen bzw. Lauben nicht vorgesehen.

Abwassertechnische Anlagen existieren in Form von Sammelgruben im Umfeld des Vereinsheimes. Eine Anbindung der Abwasserentsorgung an die öffentliche Kanalisation ist in absehbarer Zeit nicht vorgesehen und kleingartenrechtlich auch nicht vertretbar, die Entsorgung soll weiterhin über die Entleerung der Sammelgruben erfolgen. Die Zugänglichkeit der Sammelgruben ist über die sonstige öffentliche Verkehrsfläche (Flur 39, Flurstück 995) sowie über die inneren Erschließungswege, die als mit Geh- und Fahrrecht zugunsten der Nutzer der Kleingartenanlage belastete Flächen festgesetzt werden, gewährleistet.

5.6 Denkmalschutz

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 152 sind nach gegenwärtigem Wissensstand keine archäologischen Kulturdenkmale bekannt. Baudenkmale befinden sich ebenso nicht innerhalb des Bebauungsplanes.

6 Planungskonzept

6.1 Städtebauliches Zielkonzept

Kleingärten erfüllen besondere sozialpolitische und städtebauliche Aufgaben. Neben den individuellen Funktionen für eine große Zahl von Bürgern, die in der Anlage einen gärtnerisch nutzbaren Freiraum für Ruhe, Entspannung und ausgleichende Freizeitgestaltung finden, erfüllen die Kleingärten einen wichtigen ökologischen Beitrag für die Gesamtstruktur der Stadt. In der städtebaulichen Siedlungsstruktur stellen sie gliedernde Freizonen dar, die wesentlich zur Verbesserung des Stadtklimas beitragen und Lebens- und Schutzräume für eine artenreiche Flora und Fauna bilden. Als Teil des städtischen Grünsystems schaffen und ergänzen die Kleingartenanlagen zusammenhängende Grünzüge und erweitern das Angebot an Freizeitflächen.

Dem oben abgeleiteten Bedarf soll durch die Erhaltung und maßvolle Erweiterung der Anlage "Am Schenkenbusch" Rechnung getragen werden, zumal der Standort über günstige städtebauliche Rahmenbedingungen verfügt. Denn durch die Nähe zu den umliegenden Wohnbereichen ist die Anlage fußläufig gut erreichbar. Darüber hinaus hat die Anlage eine ökologisch und klimatisch stadtgliedernde Funktion und steigert als Grünfläche die Wohnqualität der Umgebung. Die Nähe zum Waldbad erhöht die Attraktivität dieses Standortes, gemeinsam mit den benachbarten Anlagen nördlich der Tempelhofer Straße bildet sie einen Puffer zwischen der heranrückenden Wohnbebauung. Durch die Festschreibung der Kleingartennutzung wird dieser Puffer dauerhaft gesichert, eine Zersiedelung dieses Bereichs wird unterbunden. Weiterhin erhalten der betreffende Kleingartenverein sowie die Pächter der einzelnen Parzellen auf Dauer eine planungsrechtliche Sicherheit hinsichtlich des Bestandschutzes dieser Anlage. Damit werden auch Investitionen in die Anlage und deren Aufbauten initiiert, da mit der Sicherung der Anlage eine Wirtschaftlichkeit der Investitionen gegeben ist.

6.2 Grünordnerisches Zielkonzept

Die Bauleitplanung soll in erster Linie den Bestand der Kleingartenanlage sichern und des Weiteren die Voraussetzungen für die Erweiterung der Anlage schaffen. Die Erweiterung wurde notwendig, um wegfallende Parzellen der Anlage "Eichenbreite" infolge von realisierten Straßenbaumaßnahmen zu ersetzen. Der Umfang der Erweiterung ergibt sich aus der Darstellung in der Planzeichnung. Die Anordnung der Parzellen in Anlehnung an das vorhandene innere Wegesystem ergibt sich aus der als Anlage 1 zu dieser Begründung beigefügten Prinzipskizze.

Grünordnerische Zielvorgaben werden durch die Bauleitplanung im einzelnen nicht fixiert, da die Anlage in sich ein prägendes Element der Grünstruktur innerhalb des betreffenden Planungsraumes darstellt und grünordnerische Maßnahmen durch die Tätigkeit des Vereins und seiner Mitglieder als Vereinszweck wahr genommen werden. Ausgenommen davon sind Festsetzungen zur Neupflanzungen von Hecken und Sträuchern zur Einbindung der Erweiterungsfläche in das Landschaftsbild und als stadtgestalterische Maßnahme entlang der Tempelhofer Straße.

6.3 Verkehrskonzept

Das verkehrliche Konzept sieht die Erreichbarkeit der Anlage über öffentliche Verkehrsflächen sowie die Erreichbarkeit der Parzellen über ein inneres Fußwegesystem vor. Dies ist durch eine vorhandene öffentliche Straße und private Wege innerhalb der Anlage gewährleistet.

Mit der Festsetzung der Tempelhofer Straße als öffentliche Verkehrsfläche , welche den Stand der Planung des Tiefbauamtes berücksichtigt, soll zudem ein wichtiger Beitrag zur Verbesserung der Sicherheit, Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs generell und im besonderen für die Schulwegsicherung in diesem Bereich geleistet werden.

7 Begründung der wesentlichen Festsetzungen

7.1 Art und Umfang der Nutzungen, überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen

Basierend auf den Beschlüssen des Stadtrates der Stadt Dessau zur Kleingartenkonzeption dient der Bebauungsplan der Sicherung der vorhandenen kleingärtnerischen Nutzung einerseits und schafft die Voraussetzungen für eine maßvolle Erweiterung der Anlage andererseits.

Die Kleingartenanlage wird somit als private Grünfläche - Dauerkleingärten – (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) ausgewiesen. Gerade Kleingärten sind ihrem Wesen nach private Grünflächen, da sie ausschließlich der privaten Nutzung vorbehalten sind und einer Nutzung durch die Allgemeinheit, wie es das Wesen einer öffentlichen Grünanlage ist, nicht zugänglich sind.

Innerhalb der Anlage wird eine Fläche zeichnerisch besonders hervorgehoben, die als Fläche für Neben- und Gemeinschaftsanlagen festgesetzt wird. Hierin wird das vorhandene Vereinsheim als bauliche Anlage mittels einer Baugrenze planungsrechtlich fest geschrieben. Um zukünftigen Erfordernissen gerecht zu werden, wird die Größe des durch die Baugrenzen definierten Baufensters gegenüber dem heutigen Umfang leicht erhöht. Durch eine textliche Festsetzung wird die Höhenentwicklung dieses Gebäudes begrenzt.

Demnach werden eine maximale Traufhöhe von 3,0 m sowie eine maximale Firsthöhe von 4,0 m festgesetzt. Damit ist es auch möglich, zukünftig das mit einem Flachdach versehene Gebäude mit einem mäßig geneigten Dach (Satteldach oder Pultdach) auszustatten. Weitere Festsetzungen für die bauliche Anlage werden nicht getroffen, da sich Einzelheiten hinsichtlich Nutzung und Ausstattung aus der Satzung des Vereins sowie aus der Gartenordnung ergeben. Diese bezeichnete Fläche beinhaltet des Weiteren die Festsetzung eines Spiel- und Festplatzes, um dem Bedürfnis nach gemeinschaftlichen Aktivitäten zu entsprechen sowie den Spieldrang der Kinder und Enkelkinder von Vereinsmitgliedern zu befriedigen.

Die vorgesehene Erweiterung der Kleingartenanlage erfolgt in einem Bereich, der bisher landwirtschaftlich genutzt wurde bzw. brach liegt. Es handelt sich um Teile der Parzellen 1068 und 1069 der Flur 52. Die Eigentümer der Flurstücke für die Erweiterung sind bereits heute Pachtgeber zum Zwecke der kleingärtnerischen Nutzung. Der Umfang der Erweiterung ermöglicht die Anlage von zusätzlich 8 Gärten.

7.2 Zulässigkeit baulicher Anlagen

Der Bebauungsplan enthält nicht alle Mindestfestsetzungen für einen qualifizierten Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB. Er wird somit als einfacher Bebauungsplan aufgestellt, da er keine Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung enthält. Die kleingärtnerische Nutzung stellt keine bauliche Nutzung dar. Sie ist eine sonstige Nutzung im Sinne der §§ 29 ff. BauGB.

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

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

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

7.3 Flächen für den Verkehr, Stellplätze, sowie für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes wird die Straßenfläche der Tempelhofer Straße als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Eine Straßenbegrenzungslinie zwischen Kleingartenanlage und öffentlicher Verkehrsfläche setzt im Detail entsprechend vorhandener Ausbauplanungen des Tiefbauamtes den Umfang für die Erweiterung der öffentlichen Verkehrsfläche mit Geh- und Radweg sowie Grünstreifen fest. Innerhalb der Straßenverkehrsfläche weist eine Festsetzung darauf hin, in welchen Bereichen keine Ein- bzw. Ausfahrten zur privaten Fläche zulässig sind. Diese Festsetzung dient der Verkehrssicherheit, da im betreffenden Bereich die Tempelhofer Straße aufgrund eines Knickes unübersichtlich ist.

Die Festsetzung einer Gemeinschaftsstellplatzanlage auf dem an der Tempelhofer Straße angrenzenden Parkplatz soll die Ansprüche des ruhenden Verkehrs sichern. Der Umfang der Stellplätze richtet sich nach der Anzahl der vorhandenen Parzellen. Bei 106 vorhandenen und 8 geplanten Parzellen ergibt sich ein nachzuweisender Bedarf von 38 Stellplätzen, wenn man von 1 Stellplatz je 3 Parzellen ausgeht (Quelle: ständige Konferenz der Gartenamtsleiter der kommunalen Spitzenverbände, Mainczyk, L.: Bundeskleingartengesetz, Praktikerkommentar). Durch die Ausweisung einer Fläche mit der Zweckbestimmung "Gemeinschaftsstellplätze" ist eine ordnungsgemäße Unterbringung des ruhenden Verkehrs außerhalb des öffentlichen Verkehrsraumes gewährleistet. Die Fläche ist genügend groß, um bei Bedarf weitere Fahrzeuge aufnehmen zu können. Die als Anlage 2 zu dieser Begründung beigefügte Prinzipskizze verdeutlichen die Organisation des ruhenden Verkehrs auf dieser Fläche: Durch Trennung von Ein- und Ausfahrt sollen Konfliktpunkte entzerrt und die Notwendigkeit des Wendens innerhalb der schmalen Fläche vermieden werden.

Die innere Erschließung der Kleingartenanlage erfolgt ausschließlich durch Gehwege innerhalb der Grünfläche. Eine in Ost – West – Richtung verlaufende Hauptachse der Anlage dominiert aufgrund der größeren Wegebreite von im Mittel 6,0 m das gesamte Wegesystem, die davon abgehenden Nebenwege sind im Mittel 2,5 bis 3,5 m breit. Das gesamte Wegesystem kann zwecks Ver- und Entsorgungsfahrten ausnahmsweise mit Kraftfahrzeugen befahren werden. Zur Sicherung dieser Andienung wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Nutzer dieser Kleingartenanlage für diese Wegeflächen festgesetzt. Dieses Recht erstreckt sich bis hin zur öffentlichen Straße (Flur 39, Flurstück Nr. 995), so dass die Anbindung an die öffentliche Erschließung gesichert ist. Eine allgemeine Öffnung der inneren Erschließungswege der Kleingartenanlage zugunsten der Allgemeinheit ist

planungsrechtlich nicht vorgesehen. Die inneren Wege dienen also lediglich der Erschließung der einzelnen Kleingärten, so dass sie als Bestandteil der Kleingartenanlage grundsätzlich den Charakter einer privaten Grünfläche erfüllen. Aufgrund der Festsetzung der Flächen für Geh- und Fahrrechte auf diesen Flächen erhöht sich die Bedeutung dieser Wege, so dass eine besondere Darstellung als private Verkehrsfläche in der Planzeichnung gerechtfertigt ist. Die Zugänglichkeit der Anlage für die Allgemeinheit wird durch die Satzung des Kleingartenvereins "Am Schenkenbusch" dahingehend geregelt, dass das Betreten der Anlage allen kleingärtnerisch Interessierten erlaubt ist. Diese Erlaubnis wird durch die festgesetzte Fläche für Geh- und Fahrrechte planungsrechtlich dokumentiert.

8 Belange von Natur und Umwelt

8.1 Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Das wesentliche Ziel des Bebauungsplans ist die planungsrechtliche Festsetzung einer bereits bestehenden Nutzung. Der Bebauungsplan setzt u.a. fest, dass künftige Stellplätze und Zufahrten sowie in der Kleingartenanlage vorhandene Wege und Plätze nur in wasserdurchlässiger Weise gestaltet werden dürfen. Ein Eingriff in Natur und Landschaft ist demzufolge bezüglich der Kleingartenbestandsfläche grundsätzlich nicht zu erwarten, ein Ausgleich ist nicht notwendig.

Die Erweiterung der Kleingartenanlage vollzieht sich in einem Bereich, der bisher landwirtschaftlich genutzt wurde. Sie gliedert sich in die südwestlich gelegene Feuchtwiese und das sich nach Nordosten daran anschließende mesophile Grünland.

Der Schutz- und Gefährdungsstatus der Feuchtwiese (§ 37 Biotop nach NatSchG LSA) verlangt die unbedingte Sicherung als naturnahe Grünfläche. Die Fläche soll als Wiese durch Mahd gepflegt werden. Bei Inanspruchnahme als Gartenland ist eine naturschutzrechtliche Befreiung gem. § 44 NatSchG LSA notwendig.

Grundsätzlich ist eine solche Befreiung möglich, wenn die Realisierung des Vorhabens zwingend die Inanspruchnahme der Fläche begründet. Fachlich gesehen wäre bei der Entscheidung hinsichtlich der Befreiung zu berücksichtigen, dass in eine relativ kleine Fläche (ca. 0,35 ha) eingegriffen ist und Flächen gleichen Charakters im angrenzenden Gebiet vorhanden sind.

Bei Inanspruchnahme als Kleingartenland müsste Ausgleich für das entzogene Feuchtgrünland und die entzogene mesophile Grünlandfläche geleistet werden. Das hochwertige Feuchtgrünland zwingt zu umfangreicherem Ausgleich. Als Ausgleich bietet sich grundsätzlich die Instandsetzung der an die Dauerkleingartenanlage angrenzenden Feuchtwiese einschließlich von Teilen des Seggenrieds (Rückführung in Feuchtwiese) an.

Dazu sind die Flächen über etwa 5 Jahre durch Mahd mit Abtransport des Schnittgutes zu pflegen. Daran anschließend sollten die Flächen als flächenhaftes Naturdenkmal gesichert und in eine Erhaltungspflege durch extensive Mahd überführt werden.

Als Konfliktminderung wird die ursprünglich auf 20 neue Parzellen ausgerichtete Erweiterung der Anlage auf nunmehr 8 neue Parzellen zurückgeführt. Der innerhalb des Plangebietes liegende Bereich mit ausgeprägtem Feuchtwieseanteil wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Erforderliche Maßnahmen sind entsprechend des erarbeiteten grünordnerischen Fachbeitrages (siehe Anlage) zu erbringen, sie gelten als Ausgleich für den Eingriff, der durch die Schaffung von 8 Parzellen auf der verbleibenden Erweiterungsfläche eintritt.

Im Rahmen der Straßenerweiterung werden bisher vorhandene Grünbereiche längs des Straßenkörpers neu gestaltet bzw. neu angelegt. Die Anpflanzung von zusätzlichen Bäumen trägt zu einer geschlossenen Straßengestaltung bei und führt zu einem Alleecharakter in der Tempelhofer Straße sowie zu einer Verbesserung des Landschaftsbilds. Dadurch ergibt sich eine harmonische Einbettung von Straße und benachbarten Kleingartenanlagen in den Landschaftsraum. Insofern kann der Eingriff durch das Konzept der Planung selbst kompensiert werden.

8.2 FFH - und Vogelschutz

Höhere Anforderungen an die Bauleitplanung können sich auch aus der Vogelschutz-RL oder der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (Richtlinie des Rates 92/EWG/ vom 21.05. 1992) ergeben, die für besondere Schutzzwecke mit prioritären Lebensgemeinschaften eine Abwägung verlangt. Sowohl durch die beabsichtigte Festschreibung der kleingärtnerischen Nutzung, als auch durch die geplante Neuausweisung von 8 Gärten werden keine nachteiligen Auswirkungen auf das ca. 1,1 km entfernte FFH – und VS Gebiet „Untere Muldeau“ erwartet.

Eine FFH – Verträglichkeitsprüfung ist somit und nach der Einschätzung der unteren Naturschutzbehörde nicht erforderlich.

8.3 Umweltverträglichkeitsprüfung

Zweck des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung UVPG ist es sicherzustellen, dass bei bestimmten öffentlichen und privaten Vorhaben zur wirksamen Umweltvorsorge nach einheitlichen Grundsätzen die Auswirkungen auf die Umwelt frühzeitig und umfassend ermittelt, beschrieben und bewertet werden und das Ergebnis der Umweltverträglichkeitsprüfung so früh wie möglich bei allen behördlichen Entscheidungen über die Zulässigkeit berücksichtigt wird.

§ 3 Abs. 1 Satz 1 UVPG bzw. die Anlage 1 zum UVPG ist im einzelnen Basis für die UVP – Pflichtigkeit. Danach kann ein Bebauungsplan UVP - pflichtig sein, wenn

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

Danach unterliegt der vorliegende Bebauungsplan Nr. 152 nicht der Pflicht zur Durchführung einer Vorprüfung (die Klärung ob das Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen erwarten lässt) oder Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Somit ist auch kein Umweltbericht zu erstellen.

Im Übrigen sind aufgrund der Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt nicht zu erwarten, da durch die Festschreibung des örtlich vorhandenen Bestandes das Gebiet keine Veränderungen erfährt. Durch die geringfügige Erweiterung der Anlage sind zwar negative Auswirkungen in geringem Umfang zu erwarten, da die Erweiterungsfläche aus einem südwestlich gelegenen Feuchtwieseanteil und ein sich nach Nordosten daran anschließenden mesophilen Grünlandanteil zusammensetzt. Auf eine Inanspruchnahme des höherwertigen Feuchtwieseanteils wird jedoch entgegen erster Planungen (siehe Vorentwurf zum Bebauungsplan) verzichtet, dieser Bereich wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Die dort gemäß grünordnerischem Fachbeitrag zu erfolgenden Pflegemaßnahmen gelten als Ausgleich für den Eingriff, der durch die Schaffung von 8 Parzellen auf der verbleibenden Erweiterungsfläche eintritt.

Ebenso sind aufgrund der Planung Emissionen nicht zu erwarten. Gleichfalls ist davon auszugehen, dass aufgrund der geringen Bedeutung der Tempelhofer Straße (DTV - Wert < 1000 Pkw) der schalltechnische Orientierungswert für die städtebauliche Planung gemäß DIN 18005 für die Neuanlage von Kleingartenanlagen von 55 dB (A) Tag und Nacht nicht überschritten wird.

Sofern in Ausnahmefällen, z.B. bei erhöhtem Besucherverkehr zum Waldbad, eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 erfolgt, kann diese hingenommen werden. Denn die Orientierungswerte der DIN 18005 sind bei vorhandener Bebauung oder Nutzung und bei bestehenden Verkehrswegen nicht immer uneingeschränkt einzuhalten. Vielmehr ist die bestehende Vorbelastung - die Kleingartenanlage sowie das Waldbad werden seit vielen Jahren genutzt - zu berücksichtigen.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen (Wall, Wand) sind aus städtebaulichen sowie aus Gründen des Landschaftsbildes nicht wünschenswert und auch finanziell nicht angemessen. Eventuelle in Einzelfällen auftretende Verkehrslärmbelästigungen werden daher für die Kleingärtner als weiterhin zumutbar und hinnehmbar erachtet, zumal sich auch der Aufenthalt in der Anlage auf nur wenige Stunden am Tag beschränkt.

9 Abwägungsgebot und Verfahrensablauf

Gemäß §1 Abs. 6 BauGB sind die von der Aufstellung eines Bebauungsplanes berührten öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Das Abwägungsgebot verlangt, dass:

1. eine Abwägung überhaupt stattfindet,
2. in die Abwägung an Belangen eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss und
3. weder die Bedeutung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange verkannt noch der Ausgleich zwischen ihnen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht (Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 14. Februar 1975 - IV - C 21.74 -, BVerwGE 48, 56, 63f).

Diesem Abwägungsgebot wird Rechnung getragen. Gründe, aus denen die Inkraftsetzung des Bebauungsplanes zu unterlassen wäre, liegen nach jetzigem Kenntnisstand nicht vor.

Nachdem der Stadtrat der Stadt Dessau am 02.09.1998 (Beschluss - Nr. 826/98) den Beschluss über die Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 152 Kleingartenanlage "Am Schenkenbusch" gefasst hat und diesen im Amtsblatt der Stadt Dessau - Ausgabe 10/1998 - 6. Jahrgang - Seite 6 veröffentlicht hat, wurden die Bürger in der Zeit vom 04.12.2000 bis 15.12.2000 im Rahmen einer frühzeitigen Beteiligung nach §3 Abs.1 BauGB von der Zielstellung der Planung unterrichtet. Dabei wurde allen interessierten Bürgern die Gelegenheit gegeben, sich über den Stand des Bauleitplanverfahrens zu informieren und Anregungen zu diesem vorzubringen. Gegenstände der Beteiligung waren die Vorentwürfe des Bebauungsplanes Nr. 152 Kleingartenanlage "Am Schenkenbusch" und der dazugehörigen Begründung in der Fassung vom 21.08.2000. Mit den gleichen Unterlagen wurden am 20.12.2000 auch die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Aus beiden Beteiligungsverfahren konnten mehrere Einwände aus Stellungnahmen zum Vorentwurf ermittelt werden, die wie folgt bewertet und abgewogen wurden:

Das Pfarramt der evangel. Gemeinde "St. Peter" beabsichtigt, eine Bauvoranfrage zur Bebaubarkeit zu stellen, da das Flurstück 996 unmittelbar an erschlossenes bebautes Land angrenzt; bei Ablehnung Verpachtung als Grünland

Das Flurstück 996 sollte durch den B-Plan nicht zerschnitten werden, d.h.: die Einbeziehung des gesamten Flurstückes in den B – Plan.

Bei dem Flurstück 996, Flur 39 handelt es sich um ein Feuchtraumbiotop. Die Kirchengemeinde würde auf eine wirtschaftliche Nutzung der Flächen verzichten, wenn sie für deren Bereitstellung für eine öffentliche Nutzung eine angemessene dauerhafte Förderung erhielte.

Das Evangelische Pfarramt St. Peter ist Eigentümer des Flurstücks 996 im Geltungsbereich des im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungsplanes Nr. 152. Bezug nehmend auf die Erhebung aller Möglichkeiten, die für eine wirtschaftlich vorteilhaftere Nutzung des Flurstücks sprechen könnten, regt das Pfarramt eine dementsprechende Überprüfung in diesem Bauleitplanverfahren an.

Die Trägerin der Bauleitplanung ist in einer komplexen, die gesamten örtlichen Gegebenheiten würdigenden Betrachtungsweise zu dem Ergebnis gekommen, dass das Flurstück 996 zum Außenbereich nach § 35 BauGB zählt. Daran ändert auch der Umstand, dass die südlich des Flurstücks angrenzende Kleingartenanlage mit baulichen Anlagen im Sinne von § 29 Abs. 1 BauGB bebaut ist, nichts. Baulichkeiten, die ausschließlich kleingärtnerischer Nutzung (Lauben) dienen, sind für sich allein genommen keine Bauten, die einen Bebauungszusammenhang begründen oder an seiner Entstehung als Voraussetzung für eine Bebauung bzw. wirtschaftlich vorteilhaftere Nutzung mitwirken können (vgl. hierzu auch BVerwG Beschluss vom 10.07.2000 4 B 39.00 und BVerwG, NJW 1984, 1576 DÖV 194, 855 = BRS 42,94).

Zudem bestehen naturschutz- und wasserrechtliche Bedenken, die grundsätzlich nicht für eine Bebauung des Flurstückes 996 sprechen würden. (vgl. hierzu auch Bestandsaufnahme und Bewertung von Flächen des B- Planes Nr. 152 Kleingartenanlage „Am Schenkenbusch“, November 2001)

Hinsichtlich der weiteren Fragestellungen des Evangelischen Pfarramtes weist die Trägerin der Bauleitplanung auf Umgestaltungsabsichten der Stadt innerhalb des Plangebietes hin. Im westlichen Bereich des B – Plangebietes nördlich des HAUPTERSCHLIEßUNGSWEGES der Gartenanlage und westlich der Umzäunung der Anlage sind perspektivisch Umgestaltungen im Freiraum geplant, die somit auch eine Erörterung der formulierten Anregungen des Pfarramtes einschließen.

Da dieses Vorhaben bislang von der Stadt im mittelfristigen Investitionsprogramm auf spätere Jahre verschoben wurde, sind durch das zuständige Fachamt noch keine konkreten Verhandlungen mit den betroffenen Grundstückseigentümern geführt worden.

Die Absicht der Stadt zur Umgestaltung der besagten Flächen zeigt aber ihr Interesse an einer auf die Bedürfnisse des Pfarramtes entsprechenden Lösung auf. Weitere dafür erforderliche Schritte und Maßnahmen sollten nach der Auffassung der Trägerin der Bauleitplanung aber nicht mehr im Bebauungsplan Nr. 152 dargestellt werden. Dafür sprechen nicht nur die eingangs erwähnten Umstände zur Unzulässigkeit einer Bebauung, sondern auch die nunmehr offensichtlich fehlenden Zusammenhänge der Problematik mit anderen wesentlicheren Teilen der Planung. Somit änderte die Trägerin der Bauleitplanung auch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 152 zum Entwurf. Teile des besagten Flurstücks 996 in der Flur 39 sind danach nicht mehr Bestandteil der Planung geworden.

Abschließend weist die Trägerin der Bauleitplanung darauf hin, dass der Bebauungsplan nicht zu einer Zerschneidung des Flurstücks 996 beiträgt. Im Rahmen der Planung wird hier lediglich die örtlich vorhandene fußläufige Erschließung über dieses Flurstück berücksichtigt, die jedoch nicht zu einer Trennung der Flurstücke oder zu einer Einschränkung der Nutzbarkeit des Flurstücks führt.

Die obere Naturschutzbehörde hat in ihrem Schreiben vom 07.02.2001 folgenden Einwand vorgetragen: Die geplante Erweiterungsfläche für die Anlage von Kleingärten südlich der bestehenden Anlage wurde in der Begründung zum B – Plan lediglich als brachliegende, ehemals landwirtschaftlich genutzte Fläche beschrieben. Dies ist für die Ermittlung und Bewertung des geplanten Eingriffs unzureichend. Laut Biotopkartierung des LAU Halle handelt es sich um Feucht- / Nasswiesen im Bereich der Erweiterungsfläche, die sich im Übrigen weiter nach Süden erstrecken (Anlage 2). Dass diese Flächen trotz mangelnder Pflege ökologisch bedeutsam sind, verdeutlicht die im Auftrag des MRLU erstellte Entwurfsfassung zur Planung von Biotopverbundsystemen in der Stadt Dessau (Stand: August 2000), die diese Fläche als Kernfläche der Biotopverbundeinheit „Taubeniederung“ darstellt, allerdings mit dem Erfordernis zur Aufnahme von Pflegemaßnahmen zur Verbesserung des ökologischen Zustandes. Als Pflegemaßnahmen für die Wiesen dürfte in erster Linie die Mahd in Betracht zu ziehen sein.

Die unter Pkt. 8 der Begründung erfolgte Argumentation, dass auf Grund der ökologischen Gleichwertigkeit des bestehenden und geplanten Lebensraumes kein Kompensationserfordernis besteht, ist falsch. Trotz mangelnder Pflege sind die überplanten Wiesen ökologisch wertvoller als die geplante kleingärtnerische Nutzung, weshalb ein Kompensationsdefizit besteht, der auf Grundlage einer Bewertung des Ist- Zustandes näher zu ermitteln ist. Als Kompensationsmaßnahme bietet sich hier die Pflege von Teilen der angrenzenden Wiesen an.

Um weitere Kernflächen für den Aufbau des geplanten Biotopverbundes „Taubeniederung“ zu sichern, wird eine entsprechende Erweiterung des Geltungsbereiches des B – Planes angeregt.

Die Aspekte zur geplanten Erweiterungsfläche haben die Trägerin der Bauleitplanung dazu veranlasst, eine Bestandsaufnahme und Bewertung der Flächen des B – Plans Nr. 152 Kleingartenanlage „Am Schenkenbusch“ zu beauftragen. Im Ergebnis gliedert sich die Erweiterungsfläche der Kleingartenanlage in eine südwestlich gelegene Feuchtwiese und das sich nach Nordosten daran anschließende mesophile Grünland. Der Schutz- und Gefährdungsstatus der Feuchtwiese sowie das durch die Planung von Biotopverbundsystemen in der Stadt Dessau zum Ausdruck gebrachte öffentliche Interesse verlangen eine unbedingte Sicherung als naturnahe Grünfläche. Die Fläche sollte als Wiese durch Mahd gepflegt werden. Diesem Ziel hat sich die Trägerin der Bauleitplanung im Entwurf des Bebauungsplanes angeschlossen. Sie hat zur Konfliktminderung auf einen Teil der im Vorentwurf ausgewiesenen Grünfläche zur dauerkleingärtnerischen Nutzung verzichtet.

Für die verbleibende Inanspruchnahme der mesophilen Grünfläche zum Zwecke der kleingärtnerischen Nutzung wurde ein Ausgleich angestrebt. Dafür besteht das Ziel, die an die Kleingartenanlage angrenzende Feuchtwiese einschließlich von Teilen des Seggenrieds (Rückführung in Feuchtwiese) aufzuwerten. Dazu sind die Flächen über etwa 5 Jahre durch Mahd mit Abtransport des Schnittgutes zu pflegen. Daran anschließend sollte die Fläche als flächenhaftes Naturdenkmal gesichert und in eine Erhaltungspflege durch extensive Mahd überführt werden.

Das staatliche Amt für Umweltschutz hat in seiner Stellungnahme vom 30.01.2001 darauf hingewiesen, dass die Kleingartenanlage vorwiegend der Erholung dient, sollte jedoch aus immissionsschutzrechtlicher Sicht die Gewährleistung des bestehenden Schutzanspruches gegenüber Belästigungen durch Verkehrslärm (lt. DIN 18005 = 55 dB(A) während der Tagzeit abgesichert werden. Die Kleingärten sind zwar durch den Verkehrslärm vorbelastet, im Interesse der Gartenfreunde sollten jedoch Wege zur Verringerung des Verkehrslärms (eventuell durch Geschwindigkeitsabsenkung, lärmindernden Straßenbelag oder LKW – Fahrverbot) für den Gartenbereich an die Tempelhofer Straße (u.a. Zufahrtstraße zum Waldbad) gefunden werden.

Die Stadt Dessau hat sich mit diesem Hinweis wie folgt auseinander gesetzt: Die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf der Tempelhofer Straße ist entlang der Kleingartenanlage in beiden Fahrtrichtungen auf 30 km / h begrenzt. Zudem besitzt die Tempelhofer Straße im gesamtstädtischen Straßennetz eine geringe Verkehrsbedeutung. Damit ist bereits jetzt eine Einschränkung des Erholungswertes in den Kleingärten nicht zu erwarten. Weitergehende Maßnahmen zur Lärmvorsorge, resp. straßenrechtlicher oder bautechnischer Art, die insbesondere in der vorliegenden Planung darzustellen wären, sind nach der Ansicht der Trägerin der Bauleitplanung somit augenblicklich nicht erforderlich.

Die Deutsche Telekom hat am 07.02.2001 darauf hingewiesen, dass sich im Planbereich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG befinden. Bei der Neupflanzung von Bäumen entlang der Tempelhofer Straße sind die Anlagen der Deutschen Telekom AG entsprechend zu schützen.

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

Nach Inaugenscheinnahme der der Trägerin der Bauleitplanung bekannten Anlagen der Deutschen Telekom AG ist aber festzustellen, dass diese sich auf Flächen befinden, die keine wesentlichen durch die Bauleitplanung zu lösenden Konflikte zum nebenstehenden Belang hervorrufen. Die Anlagen der Deutschen Telekom AG befinden sich in einem im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsbereich. Änderungen oder Ergänzungen der Planung ergeben sich somit nicht.

Dort, wo künftige Erschließungsmaßnahmen bestehende Leitungen und Anlagen der Deutschen Telekom AG berühren, wird die Trägerin der Bauleitplanung den Erschließungsträger, resp. Bauherren oder Bauherrin im Vorfeld auf die Einhaltung ihrer Sorgfalts- und Abstimmungspflichten hinweisen. Einen entsprechenden Hinweis wird die Trägerin der Bauleitplanung in die Begründung zum Bebauungsplan aufnehmen.

Das Amt für Ordnung und Verkehr weist darauf hin, dass die in den Anlagen 2 und 3 dargestellte Parkplatzanordnung „Schrägaufstellung“ verkehrsorganisatorisch ungünstig ist. Das Straßenverkehrsamt schlägt für diesen Bereich eine Senkrechtaufstellung vor.

Durch die Festsetzung der Fläche mit der Zweckbestimmung "Gemeinschaftsstellplätze" soll künftig eine ordnungsgemäße Unterbringung des durch die Kleingärtner ausgelösten ruhenden Verkehrs gewährleistet werden. Die Fläche befindet sich am Nordeingang der Kleingartenanlage zwischen der Tempelhofer Straße und der die Kleingartenanlage begrenzenden Hecke. Sie ist ca. 10 m breit und nicht befestigt. Die Fläche wird seither zum Abstellen der Kraftfahrzeuge genutzt.

Die Fläche ist augenscheinlich genügend groß, um den in der Begründung zum Bebauungsplan erläuterten Flächenbedarf für das Parken von Fahrzeugen aufnehmen zu können. Die als Anlagen zur Begründung beigefügten Prinzipskizzen sollen dementsprechend realisierbare Möglichkeiten der Organisation des ruhenden Verkehrs auf dieser Fläche verdeutlichen.

Maßgebend für den Entschluss der Trägerin der Bauleitplanung, die „Schrägaufstellung“ in der Begründung als Vorzugsvariante darzustellen, hing deutlich von dem zur Verfügung stehenden Raum, den Abständen der geparkten Fahrzeuge zu unveränderbaren festen Hindernissen (Hecke) und den Umgestaltungsabsichten zur Tempelhofer Straße (Fuß- und Radweg) ab. Der somit für das Parken zur Verfügung stehende Raum von 10,00 m Breite ist für eine Senkrechtaufstellung senkrecht zum Straßenrand oder zur Hecke nicht ausreichend.

Das Schulverwaltungsamt hat in seiner Stellungnahme vom 18.01.2001 darauf hingewiesen, dass bei der Erweiterung der Straßenverkehrsfläche und ein eventuell höheres Verkehrsaufkommen Maßnahmen zur Schulwegsicherung (Querungstreifen) zu beachten sind. Im unmittelbar an die Schule angrenzenden Gebiet sind Maßnahmen, die das ungeordnete Abstellen der Fahrzeuge bzw. das Zustellen der Schulzufahrtermöglichkeiten, zu verhindern.

Die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche der Tempelhofer Straße im Bebauungsplan soll eine frühzeitige Übernahme vorhandener Umgestaltungsabsichten aus Gründen einer erhöhten Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer gewährleisten. Die Erforderlichkeit zur Berücksichtigung der Umgestaltungsabsichten in der vorliegenden Planung ergibt sich insgesamt aus der Gesamtbedeutung der Straße für die Sicherheit, Leichtigkeit und Flüssigkeit des KFZ – Verkehrs. Ein hauptsächliches Erfordernis aus Gründen der Erstellung des Bebauungsplanes für eine dauerhafte Nutzung des Plangebietes als Kleingartenanlage liegt nicht vor; die Festsetzung dient hier der Pflicht, eine ausreichend gesicherte Erschließung der Kleingartenanlage an das öffentliche Straßennetz aufzuzeigen.

Fragen des Verkehrs (ruhender Verkehr, Schulwegsicherung, etc.) in den angrenzenden Gebieten sind nicht Gegenstand der vorliegenden Planung und berühren sie daher nicht. Daher werden sie nicht weiter verfolgt. Diese Maßnahmen müssen eine außerhalb des Planverfahrens liegende Steuerung durch den zuständigen Straßenbaulastträger und die Verkehrsbehörde erfahren.

Änderungen oder Ergänzung des Bebauungsplanes und seiner Begründung ergeben sich somit nicht.

Das Tiefbauamt weist in seiner Stellungnahme vom 23.01.2001 darauf hin, dass entsprechend der Festsetzung im Planteil in Verbindung mit den Darlegungen in der Begründung Punkt 5.5, zweiter Absatz, letzter Satz sich die Gewährung von Leitungsrechten ausschließlich auf die Flächen beschränken soll, welche mit Geh- und Fahrrechten belegt sind. Erfahrungsgemäß kann jedoch davon ausgegangen werden, dass auch die im Planteil als „private Grünfläche“ dargestellten Wege für die Verteilung von Versorgungsleitungen zu den Parzellen genutzt werden. Diese Wegeflächen sind insoweit mit Leitungsrechten zu versehen.

Bei der Festsetzung von Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte hat die Trägerin der Bauleitplanung zwar dafür Sorge zu tragen, dass die nötige Verbindung zu einem öffentlichen Kanal- und Versorgungsnetz hergestellt werden kann, dabei muss sie jedoch auf die zu bestimmungsgemäßen Bodennutzung erforderlichen Einrichtungen achten. Unabdingbare Voraussetzungen für die Nutzung einer Kleingartenanlage sind die verkehrsmäßige Erschließung, die Wasserversorgung und die Versorgung mit Arbeitsstrom, aber auch nicht mehr. Da diese Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zwingend für die bestimmungsgemäße Bodennutzung der Kleingartenanlage erforderlich sind, sind durch den Bebauungsplan auch die entsprechenden Voraussetzungen geschaffen worden. Es wurden somit Flächen für Leitungsrechte zu Gunsten der Pächter und für Geh- und Fahrrechte zu Gunsten der Allgemeinheit, der Pächter und der öffentlichen Entsorger auf der Grundlage des vorhandenen Wegenetzes festgesetzt.

Das Tiefbauamt hat des Weiteren dazu Stellung bezogen, dass für viele Bürger die uneingeschränkte Nutzung von Telekommunikationsdienstleistungen zu einem Bedürfnis geworden ist. Sofern nicht bereits vorhanden, kann nicht ausgeschlossen werden, dass zukünftig der Betreiber des Vereinshauses und /oder Nutzer einzelner Gartenparzellen den Anschluss an ein Telekommunikationsnetz wünschen. Diesem Umstand sollte mit entsprechender Formulierung unter Pkt. 5.5 Rechnung getragen werden.

Der Anschluss der Kleingartenanlage an das Telefonnetz ist keine Voraussetzung für die kleingärtnerische Nutzung. Er kann aber dieser Nutzung insoweit „dienen“ als er z.B. in großen Anlagen die Errichtung von Münzfernsprechern für Notfälle – z.B. an zentralen

Stellen – innerhalb der Kleingartenanlage – ermöglicht. Dies wird regelmäßig im Vereinsheim der Fall sein. In Gartenlauben selbst sind Fernsprechanchlüsse nicht zulässig. Im Übrigen hat diese Problematik durch die technische Entwicklung des Mobilfunks an Bedeutung verloren.

Das Grünflächenamt hat in seiner Stellungnahme vom 22.01.2001 angeregt, die Erweiterungsfläche, welche als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingarten“ dargestellt ist, eine Unterlagerung mit dem parzellenerschließenden Wegesystem (wie es für die Darstellung des Bestandes gewählt wurde) gemäß Anlage 1 der Begründung zum Bebauungsplan festzusetzen.

Jede ordnungsgemäße Bodennutzung, auch die von Kleingärten, setzt deren gesicherte Erschließung, insbesondere den Zugang zum öffentlichen Verkehrsnetz voraus. Die Erschließung soll die Nutzung der geplanten Erweiterungsfläche als Dauerkleingarten ermöglichen. Da die Erschließung nur einem bestimmten Personenkreis, den Kleingärtnern selbst, dienen soll, wird ein so genanntes „parzellenerschließendes Wegesystem“ nur in Form von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festzusetzen sein. Daher ist die Trägerin der Bauleitplanung der Anregung des Grünflächenamtes nur in dem voran beschriebenen Maße gefolgt.

Das Grünflächenamt weist des Weiteren darauf hin, dass die Planung einen Abschnitt der Tempelhofer Straße mit einbezieht. In der Begründung zum B – Plan wird die geplante Straßenbaumpflanzung entlang der Tempelhofer Straße als Kompensation der Kleingartenerweiterung diskutiert. Grundsätzlich wird die Pflanzung von Alleebäumen entlang der Tempelhofer Straße und hier insbesondere der Kleingartenanlagen gestalterisch sinnvoll und freiraumaufwertend sowohl für den Straßenraum als bezüglich der Einpassung der Stellplätze der Anlage „Am Schenkenbusch“ sein. Wir empfehlen deshalb dringend die Darstellung der Pflanzgebote (entweder Festsetzung der Einzelbaumstandorte in der zeichnerischen Darstellung oder über eine textliche Festsetzung) für die straßenbegleitenden Baumpflanzungen. Wir empfehlen den Aufbau des straßenbegleitenden Baumbestandes in einer rhythmischen Wechsellpflanzung aus Linden und Mehlbeeren.

Der Anregung zur Darstellung von Pflanzgeboten entlang der Tempelhofer Straße ist die Trägerin der Bauleitplanung nur in Form der nachstehenden textlichen Festsetzung gefolgt.

"Entlang der südwestlichen Straßenbegrenzungslinie sind im Wechsel und in einem Abstand von 10 m zueinander Linden und Mehlbeeren zu pflanzen"

Begründet wird diese Vorgehensweise durch den derzeit für eine zeichnerische Festsetzung noch nicht ausreichenden Planungsstand zum Straßenbauvorhaben Tempelhofer Straße.

Das Grünflächenamt regte zudem an, den westlichen Bereich des B – Plangebietes nördlich des Haupterschließungsweges der Gartenanlage und westlich der Umzäunung der Anlage innerhalb der Geltungsbereichsgrenzen des Vorentwurfs als öffentliche Grünfläche festzusetzen. Hier sind perspektivisch Umgestaltungen im Freiraum geplant, die die Vorflächen der Schule genauso einschließen wie den Wiesenraum des Taube- Vorfluters. Die Gestaltungen finden ihre Fortsetzung über den Eichenweg bis hin zum Lorkteich (Lorkgrünzug vom Waldbad bis zur Mulde) außerhalb des B – Plangebietes.

Die Stadt Dessau hat sich aber dazu entschlossen, auf Grund des derzeit für die Bauleitplanung unzureichenden Planungsstandes zur Umgestaltung des Lorkgrünzuges und der augenblicklichen (privaten) Grundstücksverhältnisse von einer weiteren Betrachtung dieser Flächen im Rahmen der Planung Abstand zu nehmen. Zudem stehen die Absichten in keinem für die Bauleitplanung und deren Ziele bedeutsamen Zusammenhang. Im Ergebnis hat die Stadt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 152 zum Entwurf geändert.

Das Umweltamt hat am 03.05.2001 und 26.09.2001 zum Vorentwurf wie folgt Stellung bezogen:

Im Hinblick auf die Nutzung des im Geltungsbereich gelegenen Flurstücks 996 in der Gemarkung Törten, Flur 39 wird aus wasser- und naturschutzrechtlicher Sicht wie folgt Stellung genommen. Ein wasserrechtlicher Schutz besteht nach §94 WG LSA hinsichtlich des Grabenstücks und des Gewässerschonstreifens (5 m beidseitig des Grabens).

Nach Einschätzung der unteren Naturschutzbehörde (UNB) besteht die Möglichkeit, dass es sich bei der Nasswiese um ein nach §30 NatSchG LSA besonders geschützten Biotop handelt. Zur abschließenden Beurteilung ist eine Überprüfung durch einen Fachgutachter an Hand der Biotoptypenrichtlinie des Landes Sachsen – Anhalt erforderlich. Diese Prüfung muss einer evtl. Flächennutzungsänderung vorausgehen. Nach §30 Abs. 2 NatSchG LSA sind alle Handlungen verboten, die zu einer Zerstörung oder erheblichen Beeinträchtigung des besonders geschützten Biotops führen können. Von diesem Verbot können Ausnahmen nach §30 Abs. 5 NatSchG LSA zugelassen oder eine Befreiung nach §44 NatSchG auf Antrag an die UNB gewährt werden. Sowohl die Zulassung einer Ausnahme als auch die Gewährung einer Befreiung erfordern nach §51 a NatSchG LSA die Mitwirkung der anerkannten Naturschutzvereine.

Die UNB stimmt dem Bebauungsplan unter der Voraussetzung zu, dass künftig keine Erweiterung nach Süden über die geplanten 13 Parzellen hinaus erfolgt. Bei diesen Flächen handelt es sich um nach §30 Abs. 1 NatSchG LSA besonders geschützte Biotope, die als Erweiterungsfläche für das flächenhafte Naturdenkmal „Lorkwiese“ vorgesehen sind.

Die Stadt Dessau hat sich dazu entschlossen, das Flurstücks 996 in der Gemarkung Törten, Flur 39 aus naturschutzrechtlichen Gründen nicht mehr zum Bestandteil der Planung zu erklären (siehe auch Stellungnahme des Grünflächenamtes)

Die die Belange des Naturschutzes betreffenden Aspekte haben die Trägerin der Bauleitplanung zur Erstellung eine Bestandsaufnahme und Bewertung der Flächen des B – Plans Nr. 152 Kleingartenanlage „Am Schenkenbusch“ veranlasst. Im Ergebnis gliedert sich die geplante Erweiterungsfläche der Kleingartenanlage in eine südwestlich gelegene Feuchtwiese und das sich nach Nordosten daran anschließende mesophile Grünland. Der Schutz- und Gefährdungsstatus der Feuchtwiese sowie das durch die Planung von Biotopverbundsystemen in der Stadt Dessau zum Ausdruck gebrachte öffentliche Interesse verlangen eine unbedingte Sicherung als naturnahe Grünfläche. Die Fläche sollte als Wiese durch Mahd gepflegt werden. Diesem Ziel hat sich die Trägerin der Bauleitplanung angeschlossen. Daher wurde zur Konfliktminderung auf einen Teil der im Vorentwurf ausgewiesenen Grünfläche zur dauerkleingärtnerischen Nutzung verzichtet.

Für die verbleibende Inanspruchnahme der mesophilen Grünfläche wurde ein Ausgleich angestrebt. Dafür bestand das Ziel, die an die Kleingartenanlage angrenzenden Feuchtwiese einschließlich von Teilen des Seggenrieds (Rückführung in Feuchtwiese) aufzuwerten. Dazu sind die Flächen über etwa 5 Jahre durch Mahd mit Abtransport des Schnittgutes zu pflegen. Daran anschließend sollte die Fläche als flächenhaftes Naturdenkmal gesichert und in eine Erhaltungspflege durch extensive Mahd überführt werden.

Der vom Stadtrat der Stadt Dessau am 03.09.2003 gebilligte und zur Auslegung bestimmte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 152 sowie der dazugehörige Entwurf der Begründung in der Fassung vom 21.11.2001 mit einer naturschutzfachlichen Bestandsaufnahme und Bewertung von Flächen der Bebauungsplanes wurden vom 06. Oktober 2003 bis einschließlich 07. November 2003 öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt der Stadt Dessau, 27. September 2003 - Ausgabe 10/2003 - 11. Jahrgang auf Seite 6.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 24.09.2003 zu den o.a. Entwürfen des Bebauungsplanes und der Begründung beteiligt.

Stellungnahmen der Bürger, die zu einer Änderung des Planentwurfs hätte führen können, sind nicht vorgebracht worden. Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange, wurden, soweit sie sich auf die zeichnerischen oder textlichen Festsetzungen sowie die Begründung bezogen, wie folgt bewertet und abgewogen:

Die obere Naturschutzbehörde gab mit Schreiben vom 30.10.2003 den Hinweis, dass die zum Erstentwurf der Planung gegebenen Hinweise im Wesentlichen berücksichtigt wurden.

Die vorgenommene Reduzierung der Kleingartenerweiterungsfläche sowie die aufgenommene Festsetzung zur Pflege einer bestehenden Wiese werden befürwortet. Es wird angeregt, die am Rande der Kleingartenanlage bestehenden Hecke in ihrem Bestand weitgehend zu sichern. Dies sollte zumindest den Heckenbestand betreffen, der sich zwischen den vorhandenen Kleingärten und der zu pflegenden Wiesenfläche befindet (Schutz der Wiese vor unbefugter Nutzung). Hinsichtlich des Erhaltes des vorhandenen Landschaftsbildes wird zudem die Anlage einer Hecke zwischen den neuen Kleingartenparzellen und der angrenzenden offenen Landschaft. angeregt

Die Anregung der oberen Naturschutzbehörde, die Anlage und den Erhalt von Hecken betreffend, wurde berücksichtigt. Damit wird neben dem im § 1 Abs. 5 BauGB verankerten Grundsatz, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch der in § 3 Abs. 1 BKleingG verankerten "Sollvorschrift" Rechnung getragen, wonach die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Nutzung und Bewirtschaftung des Kleingarten berücksichtigt werden sollen. So soll die Festsetzung der Neupflanzung einer Hecke vor allem dort in betracht kommen, wo im Rahmen der Erweiterung der Kleingartenanlage am Südwestrand in den vorhandenen Heckenbestand eingegriffen wird. Die Neuanlage dient damit quasi dem Ersatz. Zudem verhilft die Festsetzung dem Kleingartenverein, später die in § 3 Abs. 1 BKleingG verankerten Belange auch berücksichtigen zu können. Denn "die Belange berücksichtigen" bedeutet, sie in die Entscheidung über Maßnahmen im Rahmen der kleingärtnerischen Bewirtschaftung und Nutzungsweise einzustellen und zu verwirklichen. Das setzt aber auch voraus, dass die Belange den Pächtern hinreichend bekannt sind. Die Festsetzung bietet somit auch die Gelegenheit für eine Umsetzung der Berücksichtigungsverpflichtung durch den Kleingartenverein im Rahmen der Ausgestaltung der späteren Vereinssatzung und Gartenordnung.

Zudem entschließt sich die Stadt Dessau, auch jene Hecken innerhalb des Bebauungsplanes zum Erhalt festzusetzen, die nach den Ergebnissen der Kleingartenkonzeption von besonders hoher Bedeutung für die Einbettung der Anlage in das Orts- und Landschaftsbild sind. Dabei handelt es sich hauptsächlich um die Hecke, welche die Anlage auch zur Tempelhofer Straße abgrenzt.

Die Stadt Dessau tut dies auch aus folgenden Gründen:

Hecken

- sind bedeutsam für die Verbesserung des Kleinklimas,
- bremsen den Wind,
- sind gute Lärmschutzelemente,

- bieten Sichtschutz,
- filtern den Straßenstaub und andere Schadstoffe des fließenden und (geplanten) ruhenden Verkehrs entlang der Tempelhofer Straße,
- bieten Schutz vor Wind- und Wassererosion,
- sind Lebensraum, Kinderstube und Nahrungsquelle für eine Vielzahl von Tierarten, darunter vieler Nützlinge, und tragen damit zur Stabilisierung des ökologischen Gleichgewichts bei, und
- bieten durch ihre mögliche Vielfalt zu allen Jahreszeiten einen Schau- und Erholungswert für den Nutzer und Besucher der Kleingartenanlage

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

Weitergehender Festsetzungen zum Erhalt aller in der Kleingartenanlage vorhandenen Hecken bedarf es nicht. Nach den Zielen und Zwecken des Bebauungsplanes dient seine Aufstellung überwiegend der Sicherung einer bestehenden Kleingartenanlage. Der örtliche Kleingartenverein hat den Zielsetzungen der Naturschutzregelungen bereits durch das Anpflanzen von Hecken umfangreich Rechnung getragen. Im Übrigen sind die Hecken Bestandteil der für den Kleingartenverein geltenden Gartenordnung.

Von einer Festsetzung zum Erhalt der im Inneren der Kleingartenanlage liegenden Hecken ist auch deshalb Abstand zu nehmen, da nicht auszuschließen ist, dass der Heckenschutz und die kleingärtnerische Nutzung in einen Widerstreit treten können. Denn neben der besonderen Bedeutung der die Anlage nach außen hin begrenzenden Hecken hat die Kleingartenkonzeption aber auch festgestellt, dass die im Inneren gelegenen Hecken aufgrund ihres Ausmaßes geeignet sind, die Wesenmerkmale einer Kleingartenanlage, d.h. die gemeinschaftlichen Einrichtungen zu beeinträchtigen. Darunter fallen vor allem die Wege, welche der Erschließung und somit auch der Ver- und Entsorgung dienen. Insoweit soll der Verzicht auf eine Festsetzung zum Erhalt und über eine Bindung zum Erhalt dazu beitragen, dass der vorhandenen Bewuchs in dem Umfang beseitigt werden darf, in dem dies zur Verwirklichung der kleingärtnerischen Nutzung und der Anforderung an einer gesicherte Erschließung notwendig ist. Damit ist keine Freistellungsklausel vom Erhalt der Hecke verbunden, denn für den Schutz der Hecken gelten weiterhin die Satzung über den Schutz und Erhalt des Baum - und Heckbestandes der Stadt Dessau, das im NatSchG verankerte Verbot, Nist - und Lebensraumstätten besonders geschützter Tierarten zu beseitigen, die in § 3 Abs. 1 BKleingG verankerte Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und die Gartenordnung des Kleingartenvereins.

Das Landesamt für Geologie und Bergwesen weist in seiner Stellungnahme vom 12.11.2003 darauf hin, dass im Ostbereich der Kleingartenanlage (vor allem Parzellen, die unmittelbar an die Tempelhofer Straße grenzen) in Abhängigkeit von der Jahreszeit bzw. Niederschlagsituation mit Grundwasserständen zu rechnen ist, die weniger als 2 m unter Gelände liegen.

Die abgegebene Stellungnahme bewirkt keine Änderungen oder Ergänzung der von der Stadt Dessau beabsichtigten Bauleitplanung. Die Festsetzungen können sowohl in zeichnerischer als auch textlicher Form beibehalten werden.

Mit dem Bebauungsplan wird die Sicherung einer bestehenden Kleingartenanlage verfolgt. Zum Wesen der Kleingartenanlage gehört die kleingärtnerische Nutzung. Was drunter zu verstehen ist, ergibt sich aus § 1 Abs. 1 Nr. 1 BKleingG. Darunter fällt die nicht erwerbsmäßig betriebene Erzeugung von Obst und Gemüse sowie anderen Früchten durch den Kleingärtner und seine Familienangehörigen. Zweites Element ist die Nutzung des Kleingartens zu Erholungszwecken. Zu den zweckdienlichen baulichen Anlagen gehören Gartenlauben. Aus dem Bestand der Kleingartenanlage heraus sind keine Anhaltspunkte bekannt, die annehmen lassen, dass die kleingärtnerische Nutzung durch die Grundwasserstandssituation erheblich beeinträchtigt werden würde, mit dem Ergebnis, dass eine kleingärtnerische Nutzung in dem Teil der Kleingartenanlage nicht mehr möglich sei.

Die Abwägung aller vom Bebauungsplan betroffenen und bekannten öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander führt im Ergebnis zum Beibehalt der im Entwurf des Bebauungsplans verankerten Grundzüge der Planung. Die zeichnerischen Festsetzungen werden im Vergleich zum Entwurf wie folgt ergänzt:

Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entlang der südöstlichen Grenze des Geltungsbereiches und der nordöstlichen Grenze der Kleingartenanlage. Sie dient der Umsetzung der Anregung der oberen Naturschutzbehörde und trägt den in der Kleingartenkonzeption verankerten städtebaulichen Vorteilen der Kleingartenanlage im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild Rechnung.

Des Weiteren wird innerhalb der auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB getroffenen zeichnerischen Festsetzung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft die landesrechtliche Unterschutzstellung der bestehenden Feuchtwiese nachrichtlich in den Bebauungsplan (§ 9 Abs. 6 BauGB) übernommen. Entsprechend dem Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung vom 23. Juli 2004, (GVBl. LSA Nr. 41 / 2004, ausgegeben am 29.07.2004) zählt die Feuchtwiese im südwestlichen Planbereich zu den nach § 37 NatSchG LSA geschützten Biotopen.

Folgende textliche Festsetzungen werden auf der Grundlage der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange modifiziert:

Entwurf v. 21.11.2001	Satzung v. 21.11.2005	Begründung
Im Kleingarten ist eine Laube in einfacher Ausführung mit maximal 24 m ² Grundfläche einschließlich überdachten Freisitzes zulässig.	Wird ersatzlos gestrichen	Die Zulässigkeit der Größe der Grundfläche von Lauben in Kleingärten wird im BKleingG abschließend geregelt.
Für die Lauben wird eine maximale Traufhöhe von 2.25 m und eine maximale Firsthöhe von 3.50 m bezogen auf die Mitte der Laube über der Oberkante der erschließenden Fläche für Geh- Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt.	Wird ersatzlos gestrichen	<p>Nach § 1 Abs. 3 BauGB darf die Gemeinde von ihrer Planungsbefugnis nur Gebrauch machen, wenn dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Besteht kein Planungserfordernis, fehlt die Planungsbefugnis. Nicht erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB sind Festsetzungen, die einer positiven Planungskonzeption entbehren und ersichtlich der Förderung von Zielen dienen, für deren Verwirklichung die Planungsinstrumente des Baugesetzbuches nicht bestimmt sind (BVerwG, Urteil vom 16. Dezember 1988 - BVerwG 4 C 48.86 - BVerwGE 81, 111; Beschluss vom 18. Dezember 1990 - BVerwG 4 NB 8.90 - Buchholz 406.11 § 9 BauGB Nr. 47 = NVwZ 1991, 875; Beschluss vom 11. Mai 1999 - BVerwG 4 BN 15.99 - Buchholz 406.12 § 1 BauNVO Nr. 27 = UPR 1999, 352). Derartiges liegt hier ersichtlich vor.</p> <p>Denn gleichwohl die Höhe der Laube im BKleingG nicht geregelt ist, ergibt sich die maximal zulässige Höhenbegrenzung der Gartenlaube aus ihrer der kleingärtnerischen Nutzung dienenden Funktion. Lauben dürfen danach keine Höhe haben, die sie dazu geeignet macht, zum dauernden Wohnen genutzt zu werden. Das BVerwG hat es als im Einklang mit § 3 Abs. 2 BKleingG stehend angesehen, dass die Genehmigungsbehörde nur Lauben mit einer Traufhöhe von 2.25 m und einer Dachhöhe von 3,50 m zulässt (BVerwG, DÖV 1984, 855). Damit ist das Bundeskleingartengesetz ausreichend, um die Höhe der Gartenlauben zu regeln.</p>
Neben der zulässigen Laube darf in jedem Kleingarten ein Gewächshaus mit einer Grundfläche von maximal 7 m ² und einer Höhe von maximal 2,20 m errichtet sowie ein Kinderspielhaus als Spielgerät bis zu einer Größe von 2 m ² Grundfläche und einer Höhe von 1,60 m aufgestellt werden.	Wird ersatzlos gestrichen	<p>Das Bundeskleingartengesetz definiert den Kleingarten zum Zwecke des Anbaus von Gartenerzeugnissen zur Selbstversorgung und der Erholung. Das Bundesverfassungsgericht hat die Bedeutung der Erholungsfunktion der Kleingärten herausgestellt (insbesondere BVerfGE 52, 1, 35 f) und als einen Gemeinwohlbelang im Sinn des Art. 14 Abs. 2 GG anerkannt (BVerfGE 87, 114,141).</p> <p>Die Zulässigkeit anderer baulicher Anlagen beurteilt sich danach entsprechend den baurechtlichen Vorschriften nach ihrer Funktion im Rahmen der kleingärtnerischen Nutzung. Anhand des Fortgangs der Rechtsprechung (BGH - Urteil vom 17. Juni 2004,), III ZR 281/03) zur kleingärtnerischen Nutzung sind keine Gründe mehr erkennbar, die ein Festhalten an der im Entwurf des B - Planes getroffenen Beschränkung von Spielgeräten oder Gewächshäusern rechtfertigen würden.</p>
	"Entlang der südwestlichen Straßenbegrenzungslinie sind im Wechsel und in einem Abstand von 10 m zueinander Linden und Mehlbeeren zu pflanzen"	Die Aufnahme der Festsetzung resultiert aus den Ergebnissen der Stellungnahme des Grünflächenamtes, wonach die Baumpflanzungen geeignete Kompensationsmaßnahmen für die durch den Bebauungsplan zu erwartenden Eingriffe darstellen.

Tabelle 2 Synopse der textlichen Festsetzungen

Insgesamt ist festzustellen, dass die Stadt Dessau mit dem Beschluss über den Bebauungsplan Nr. 152 deutlich macht, an der langjährigen Tradition des Kleingartenwesens in der Stadt festhalten zu wollen. Der Bebauungsplan ist im Interesse der Allgemeinheit geboten und auch vor dem Hintergrund umweltrelevanter und sozialer Aspekte gerechtfertigt. Dies ergibt sich insbesondere aus dem im Verfahrensablauf ermittelten Belangen im Zuge der Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange.

Wie viele andere Kleingartenanlagen in der Stadt (bspw. „Lindenbreite“, „Dr. Schreiber“) ist auch die Anlage „Am Schenkenbusch“ einem Umwandlungsdruck unterlegen, der das Konkurrenzgeflecht zwischen den unterschiedlichen Nutzungsansprüchen an innenstadtnahe Flächen (Baulandbereitstellung, Infrastruktur, Freizeit und Erholung) deutlich unterstreicht.

Die in der Kleingartenkonzeption zum Ausdruck gebrachte Bedeutung der Kleingartenanlage als Bestandteil des Freiraumsystems der Stadt Dessau überwiegt nach Auffassung der Trägerin der Bauleitplanung die Interessen der Eigentümer an einer Umnutzung der Kleingartenanlage und mündet schlussendlich in der Aufstellung des Bebauungsplanes.

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

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

Annahmen, dass es innerhalb der Anlage Entwicklungen gäbe, die sich nicht mit der kleingärtnerischen Nutzung vereinbaren lassen, ist entgegenzuhalten, dass mit der Aufstellung des Bebauungsplanes gerade auch das Ziel verfolgt wird, den Intentionen des Kleingartenrechtes im Einklang mit den Aussagen der Kleingartenkonzeption Rechnung zu tragen.

1. Planungsrechtlich soll der Charakter des Kleingartens als Grünfläche gewahrt bleiben. Bauliche Anlagen sind dort nur in einer der Grünfläche untergeordneten, ihrem Zweck dienenden Funktion zulässig. So ist das Wohnen mit dem Gebietscharakter unvereinbar. Es soll der Umwandlung in ein Wochenendhausgebiet vorgebeugt werden.

2. Verfassungsrechtlich muss dem Gleichheitsgrundsatz (Art.3 GG) und der Eigentumsgarantie (Art. 14 GG) Rechnung getragen werden. Die Einschränkungen der Eigentümerbefugnisse insbesondere durch die Pachtzinsbeschränkung in §5 BKleingG und die Kündigungsbeschränkungen sind im Vergleich mit ähnlichen Nutzungen (Wochenendhausgärten) nur vertretbar, wenn rechtlich sichergestellt ist, dass die Kleingartennutzung auch für den Nutzer gegenüber diesen anderen, gesetzlich nicht beschränkten Nutzungen einen geringeren Wert hat und die soziale Funktion dieser Flächen gewährleistet ist.
3. Sozialpolitisch soll verhindert werden, dass über eine zu aufwändige Beschaffenheit des Gartens und der Laube die damit verbundenen erhöhten finanziellen Belastungen (insbesondere beim Pächterwechsel) die sozial schwächeren Bevölkerungskreise, denen vor allem die Kleingärten zugute kommen sollen, aus der Anpachtung gedrängt werden.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes zum Zwecke einer anderen als im Außenbereich zulässigen Nutzung, die Vorstellungen zu einer vorteilhafteren Verwertung der Flächen, beispielsweise als Bauland Rechnung trägt, stünde wiederum der Flächenutzungsplan entgegen, der es sich zum Ziel gesetzt hat, auf die degressiven städtebaulichen und wohnungswirtschaftlichen Entwicklungen durch ein ausgewogenes Konglomerat an Bau- und Grünflächen innerhalb der Stadt zu reagieren. Sowohl der Landschaftsplan als auch der Flächennutzungsplan haben die Kleingartenanlage als bedeutenden Bestandteil des Grün- und Freiflächensystems im Dessauer Süden berücksichtigt.

Die Erkenntnis über die Bedeutung der Kleingärten im Allgemeinen, ihre sozialen, städtebaulichen und ökologischen Funktionen rechtfertigen auch nicht den Verzicht auf die Aufstellung des Bebauungsplanes, indem auf künftig im Rahmen des Stadtumbaus freiwerdenden Flächen die Stadt ihrer Pflicht nachkommt, ausreichend Flächen für die kleingärtnerische Nutzung bereitzustellen. Ungeachtet der noch zahlreichen Hindernisse im Stadtumbau (z.B. Zeitpunkte des Abbruchs und der Beräumung, Flächenverfügbarkeit für die Gemeinde, offene Finanzierungsprobleme, Nutzungskonkurrenzen) hat doch die Kleingartenkonzeption eindrucksvoll belegt, dass es von großer Bedeutung sei, die Ergebnisse der langjährigen Tradition des Dessauer Kleingartenwesens zu schützen. Ohne die Bereitschaft der Kleingärtner wäre es in den zurückliegenden Jahren nicht möglich gewesen, dass den Kleingartenanlagen innewohnende ökologische Potential herauszuarbeiten. Dem Fortbestand der gerade inner- und randstädtisch gelegenen Anlagen kommt so im Rahmen der Weiterentwicklung des Kleingartenwesens eine herausgehobene Bedeutung zu.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes trägt somit dazu bei, dass die Kleingartenanlage auch künftig auf unbestimmte Zeit fortbestehen kann. Für die unbestimmte Geltungsdauer des Bebauungsplanes wird damit gleichzeitig auch kleingartenrechtlich der Bestand von Verträgen sichergestellt. Diese Bestimmung ist auf die verbindliche Nutzungsregelung im Bebauungsplan abgestimmt. Sie trägt den städtebaulichen Funktionen des Kleingartenwesens Rechnung. Für den Fortbestand der Kleingartenanlage und die Sicherung der städtebaulichen Funktionen kommt es entscheidend auf die Leistungsbereitschaft der Kleingärtner an. Diese ist naturgemäß bei Verträgen über eine unbestimmte Geltungsdauer höher als bei befristeten Verträgen und Besorgnis erregenden Nutzungskonkurrenzen.

Der Erlass des Bebauungsplanes lässt keine Nachteile in Bezug auf die Privatnützigkeit des Grundstücks der Kleingartenanlage erkennen. Mit den bestehenden Pachtverhältnissen sind sich die Eigentümer auch der bestehenden Nutzungssituation bewusst geworden. An dieser Situation ändert der Bebauungsplan durch die Sicherung der kleingärtnerischen Nutzung nichts.

Die Inanspruchnahme von Privateigentum zum Ausbau der Tempelhofer Straße erfolgt nur im unbedingt erforderlichen Umfang und ist für die zweckmäßige Gestaltung der Erschließung entsprechend vorhandener Nutzungsansprüche des Straßenbaulastträgers unverzichtbar. Eine Verschiebung der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsfläche nach Norden hätte zwar eine geringere Inanspruchnahme privater Flächen zur Folge, jedoch würde der dann zu erwartende Eingriff in die auf der anderen Straßenseite angrenzenden Kleingärten in keinem ausgewogenen Verhältnis zu den beabsichtigten Eingriffen auf der Südseite der "Tempelhofer Straße" stehen. Auf dieser Seite ist überwiegend nur Straßenbegleitgrün betroffen, dessen Ersatz durch entsprechende Festsetzungen gesichert werden soll.

Die derzeitige Nutzung der Anlage „Am Schenkenbusch“ und die Belange von Umwelt, Natur und Landschaft stellen keinen Widerspruch dar. Dabei ist es von Bedeutung, über die festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft die Gemeinschaftsarbeit, insbesondere auf der Erweiterungsfläche zu fördern. Denn den größten Einfluss auf die ökologische Wertigkeit der Anlage hat auch die Bereitschaft der Kleingärtner, ein erhebliches Maß an zusätzlicher Gemeinschaftsarbeit in den Natur- und Umweltschutz zu investieren. Der Gegenwert für ein solches Engagement liegt im gesteigerten Stellenwert der Anlage innerhalb des Flächennutzungsgefüges und dem daraus resultierendem erhöhtem Schutz vor Nutzungskonkurrenzen.

10 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

10.1 Eigentum

Innerhalb des Bebauungsplanes wird der überwiegende Teil des Geltungsbereiches als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingarten“ festgesetzt. Nach § 6 Bundeskleingartengesetz (BKleingG) können Kleingartenpachtverträge über Dauerkleingärten nur auf unbestimmte Zeit geschlossen werden. Für die unbestimmte Geltungsdauer des Bebauungsplanes wird damit gleichzeitig auch kleingartenrechtlich der Bestand von Verträgen sichergestellt. Diese Bestimmung ist auf die verbindliche Nutzungsregelung im Bebauungsplan abgestimmt. Sie trägt den städtebaulichen Funktionen des Kleingartenwesens und den berechtigten Belangen der Kleingärtner Rechnung, denn für die Erhaltung einer Dauerkleingartenanlage sind erhebliche Investitionen der Kleingärtner und der Allgemeinheit erforderlich. Ebenso bedarf es zur Sicherung der städtebaulichen Funktionen der Kleingartenanlage mit ihrem Wegenetz und den gemeinschaftlichen Einrichtungen unter dem Gesichtspunkt der Stadtgestaltung und ihrer Einbeziehung in die städtische Grünplanung einer dauernden Pflege. Hierbei kommt es entscheidend auf die Leistungsbereitschaft der Kleingärtner an, die bei unbefristeten Verträgen naturgemäß höher ist als bei befristeten Verträgen (BT-Drs. 9/1900 S.15).

Für den Verpächter, der mit dem Bebauungsplan die dann gegebenen Dauerkleingartenfläche keiner anderen Nutzung mehr zuführen kann, wird es grundsätzlich bedeutungslos sein, wer als Kleingärtner sein Grundstück nutzt, wenn der Pächter die vertraglichen Pflichten erfüllt und die Durchführbarkeit des Bebauungsplanes mit sicherstellt. Von Bedeutung für die planende Gemeinde ist aber der in § 40 BauGB geregelte Übernahmeanspruch des Verpächters, wenn und soweit es ihm mit Rücksicht auf die Festsetzung oder Durchführung des Bebauungsplanes wirtschaftlich nicht zugemutet werden kann, das geplante Grundstück zu behalten.

Ebenfalls von Bedeutung ist die Entschädigungsregelung des §40 BauGB, da durch den Bebauungsplan vorrangig fremdnützige, insbesondere im Interesse der Allgemeinheit ergehende Festsetzungen getroffen werden. Da unter Würdigung gegenwärtiger Gesichtspunkte zur planungsrechtlichen Beurteilung hier überwiegend eine Festschreibung der bestehenden, bereits in der ehemaligen DDR begründeten

Situation erfolgt, ist eine Aussicht auf Entschädigungspflichten aus plangegebenen Vermögensnachteilen augenblicklich zu verneinen.

Zwar führt der Erlass des Bebauungsplanes Nr. 152 in Verbindung mit den eingeschränkten Kündigungsmöglichkeiten des Verpächters nach §§ 8 ff. BKleingG im Ergebnis dazu, dass die durch den Bebauungsplan für Dauerkleingärten festgesetzten Grundstücke von den Eigentümern nicht mehr in anderer Weise als durch Verpachtung als Kleingarten genutzt werden können. Diese Beschränkung in der Nutzungsart ist aber mit Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG vereinbar. Sie entspricht den städtebaulichen Leitvorstellungen der Stadt Dessau.

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

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

Zwar zeigte sich im Verlauf des Verfahrens das Interesse an einer anderen wirtschaftlichen Nutzung; die in der Kleingartenkonzeption der Stadt Dessau zum Ausdruck gebrachte Bedeutung der Kleingartenanlage als Bestandteil des

Freiraumsystems der Stadt Dessau, aber auch die Beschlüsse der Stadt Dessau zur künftigen Stadtentwicklung überwiegen am Ende die Interessen des Eigentümers an einer Umnutzung der Kleingartenanlage und münden schlussendlich in der Aufstellung des Bebauungsplanes.

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

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

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

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

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

Die Erkenntnis über die Bedeutung der Kleingärten im Allgemeinen, ihre sozialen, städtebaulichen und ökologischen Funktionen rechtfertigen auch nicht den Verzicht

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

Der Erlass des Bebauungsplanes trägt somit dazu bei, dass die Kleingartenanlage auch künftig auf unbestimmte Zeit fortbestehen kann. Für die unbestimmte Geltungsdauer des Bebauungsplanes wird damit gleichzeitig auch kleingartenrechtlich der Bestand von Verträgen sichergestellt. Diese Bestimmung ist auf die verbindliche Nutzungsregelung im Bebauungsplan abgestimmt. Sie trägt den städtebaulichen Funktionen des Kleingartenwesens Rechnung. Für den Fortbestand der Kleingartenanlage und die Sicherung der städtebaulichen Funktionen kommt es entscheidend auf die Leistungsbereitschaft der Kleingärtner an. Diese ist naturgemäß bei Verträgen über eine unbestimmte Geltungsdauer höher als bei befristeten Verträgen und Besorgnis erregenden Nutzungskonkurrenzen.

Durch den Erlass des Bebauungsplanes sind keine Nachteile im Bezug auf die Privatnützigkeit des Grundstücks zu erkennen. Zwar wird mit der Festsetzung als Dauerkleingärten die (faktische) Möglichkeit beeinträchtigt, das Grundstück zu veräußern oder zu beleihen, ob die Veräußerungsmöglichkeit bei Kleingartengrundstücken unzulässig eingeschränkt ist, hängt jedoch wesentlich davon ab, ob und inwieweit ein Ertrag gewährleistet ist. Es handelt sich danach um eine Frage, die von der Pachtzinsregelung des BKleingG und der Kostenüberwälzung für öffentlich – rechtliche Lasten, die auf dem Kleingartengrundstück ruhen, beeinflusst wird. Hier sind mit der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichtes vom 23. September 1992 (BVerfGE 114, 148 f.) die Renditechancen der Verpächter eindeutig verbessert worden. So ist zum einen die Kostenüberwälzung öffentlich – rechtlicher Lasten auf den Pächter möglich, zu anderen gibt das Bundeskleingartengesetz in §§ 8 ff. für den Verpächter Kündigungsmöglichkeiten vor, die ihm insoweit einen angemessenen Schutz,

insbesondere auch gegenüber zahlungsunfähigen oder –unwilligen Pächtern, gewährleisten.

Die Festsetzung als Dauerkleingarten im Bebauungsplan Nr. 152 wirkt sich insoweit nur dahingehend aus, dass eine spekulative, auf eine spätere bauliche Nutzung gerichtete Erwartung geschmälert und dadurch der Grundstückswert vermindert wird. Das verletzt jedoch die Eigentumsgarantie der betroffenen Eigentümer nicht.

10.2 Planverwirklichung

Um die Tempelhofer Straße entsprechend der Fachplanung verbreitern zu können, sind die Fortschreibung der Straßenplanung, der Erwerb von zusätzlichem Straßenland im betreffenden Bereich durch die Stadt Dessau erforderlich.

Die als Folge des Baus der Südanbindung B184 erforderliche Erweiterungsfläche wird derzeit von der Stadt gepachtet. Die Kosten für die Herrichtung der Erweiterung (Wegebau, Einfriedungen, etc.) würden lt. Information des Grünflächenamtes ca. 200.000,00 DM (102.259 €) betragen. Basis dafür bildet eine Grobkostenschätzung aus dem Jahr 1996.

Darüber hinaus sind für die Erhaltung der Kleingartenanlage weitere nicht unerhebliche Investitionen erforderlich, zu denen beispielsweise die Errichtung einer Stellplatzanlage entlang der Tempelhofer Straße zählt. Hier wird es im entscheidenden Maße auf die Leistungsbereitschaft der Kleingärtner und auf die Feststellung der Zuständigkeiten aus dem Bau der Erweiterungsfläche ankommen.

10.3 Hinweise

Für alle Erdarbeiten gelten grundsätzlich die Bestimmungen des §9 Abs. 3 DenkmSchG LSA. Diese besagen:

Wer bei Arbeiten oder anderen Maßnahmen in der Erde oder im Wasser Sachen oder Spuren findet, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (archäologische und bauarchäologische Bodenfunde), hat diese zu erhalten und der zuständigen Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG.

Bei der Neupflanzung von Bäumen entlang der Tempelhofer Straße sind die Anlagen der Deutschen Telekom AG entsprechend zu schützen.

Der Bereich ist als Kampfmittelverdachtsfläche eingestuft worden, deshalb ist bei Tiefbauarbeiten und sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen.

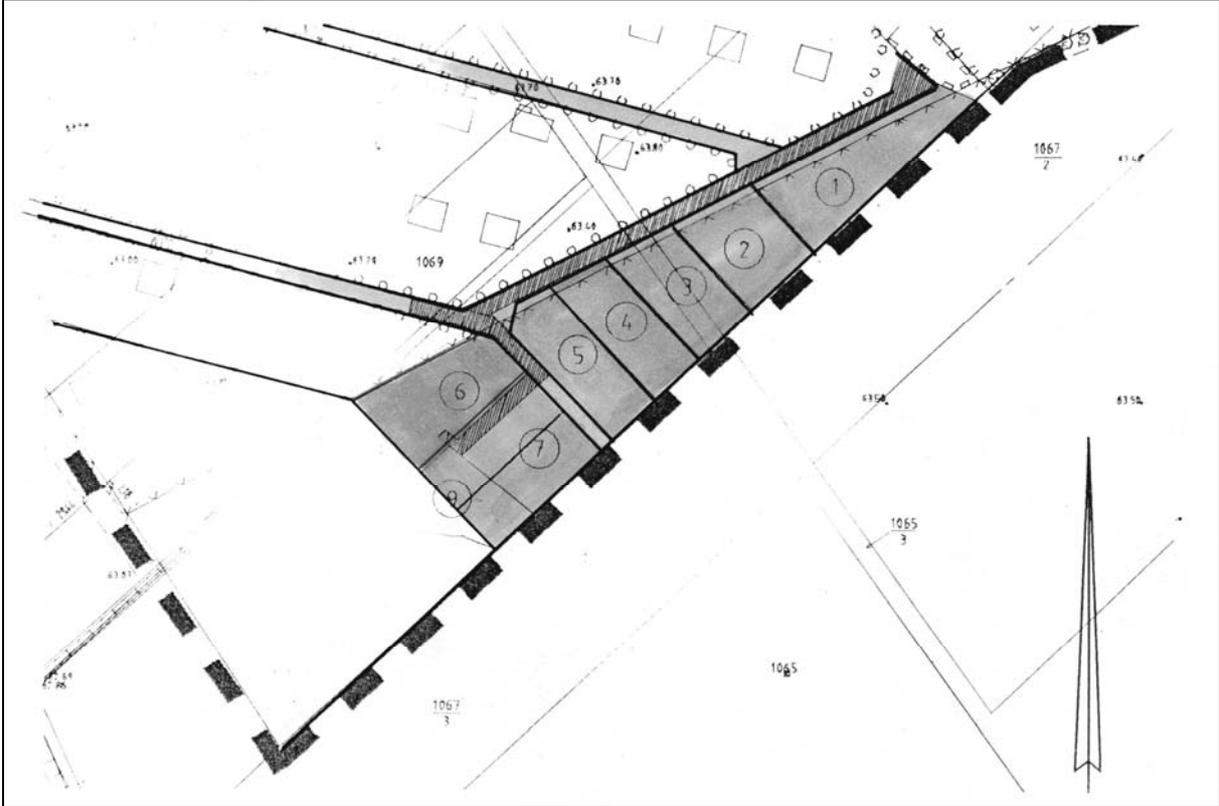
Da die Fläche auf Grund der bisherigen Nutzung ohnehin kontinuierlichen Erdeingriffen unterliegt und auf den Flächen bisher keine Bombenfunde bekannt sind, bestehen gegen die Durchführung von erdeingreifenden Maßnahmen bei Handschachtungen bis zu einer der Gartenbearbeitung üblichen Tiefe ab Geländeoberkante keine Bedenken. Vor der Errichtung von baulichen Anlagen und bei Schachttiefen unterhalb der vorgenannten Tiefen ab Geländeoberkante, sind die jeweiligen Flächen jedoch auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern zu überprüfen.

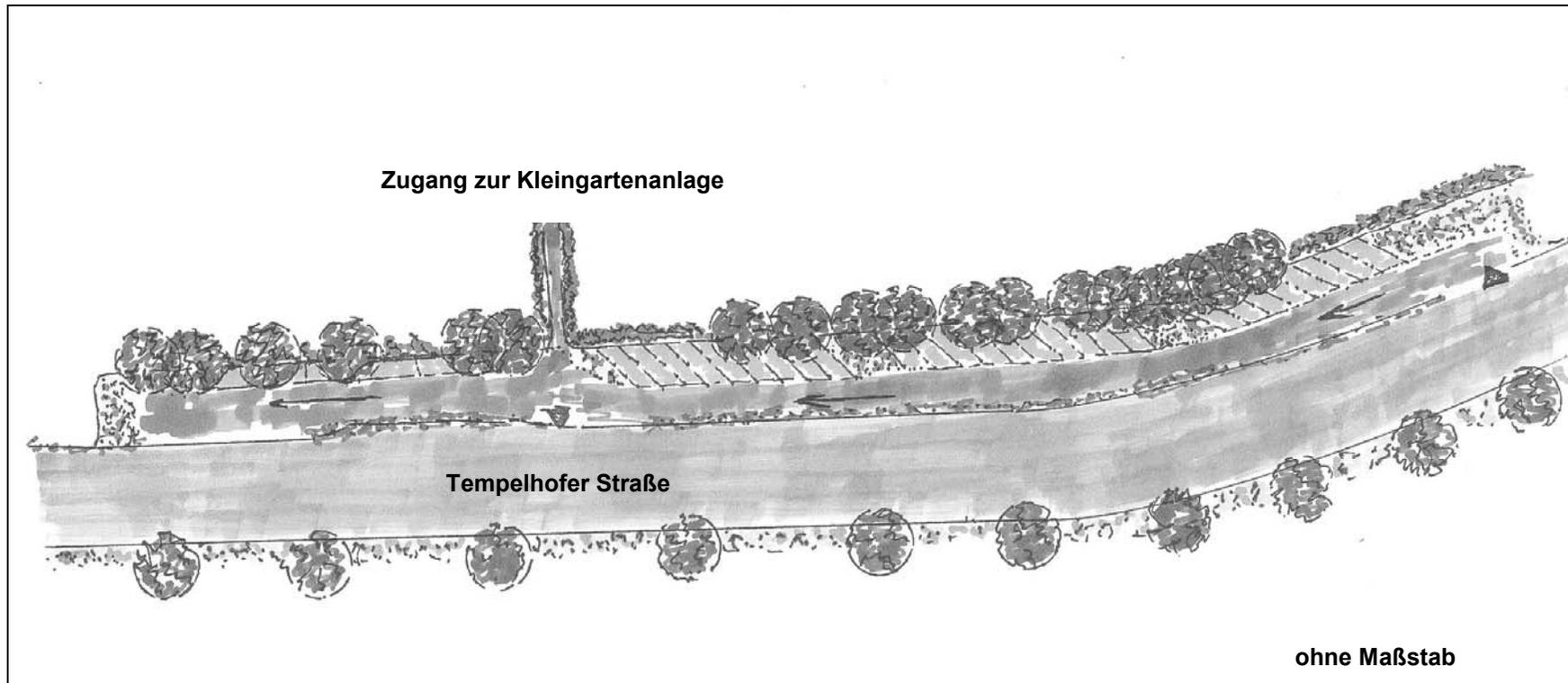
Derzeit ist noch nicht abzusehen ob und gegebenenfalls wann auf diesem Gelände Baumaßnahmen durchgeführt werden. Sofern konkrete Maßnahmen geplant werden, ist erneut ein Antrag zu stellen, damit der Kampfmittelbeseitigungsdienst Magdeburg eine Empfehlung abgeben kann, mittels welcher Verfahrensweise eine Überprüfung der jeweiligen Teilflächen zu erfolgen hat.

Bezüglich des Umgangs mit Regenwasser wird auf den § 3 Absatz 4 der gültigen „Satzung über die Abwasserbeseitigung und den Anschluss an die öffentlichen Abwasserbeseitigungseinrichtungen der Stadt Dessau“ mit Stand vom 12.07.1997, zuletzt geändert am 30. Juli 2005 verwiesen. Das auf den Grundstücken anfallende Regenwasser ist dementsprechend grundsätzlich am Anfallort zu belassen.

Das Regenwasser der Dachflächen kann in geeigneten Fällen auf den Grundstücken versickert werden. Die Regenwasserversickerung ist in Anlehnung an das ATV – Regelwerk – Abwasser Arbeitsblatt 138 auszuführen. Die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis für die Einleitung des Niederschlagswassers ist auf der Grundlage des Wassergesetzes Land Sachsen-Anhalt bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Anlage 1 Prinzipskizze zur Aufschließung der Erweiterungsfläche





Anlage 2 Variante zur Nutzung der Gemeinschaftsstellplatzanlage entlang der Tempelhofer Straße

**Anlage 3 Bestandsaufnahme und Bewertung von Flächen des Bebauungsplanes Nr. 152 der
LPR Landschaftsplanung Dr. Reichhoff GmbH vom November 2001**

**Stadt Dessau
Planungsamt
Am Wörlitzer Bahnhof 1
06844 Dessau**

**Bestandsaufnahme und Bewertung
von Flächen des B-Plans Nr. 152 Kleingartenanlage „Am Schenkenbusch“**

Dessau, November 2001

Auftragnehmer

LPR Landschaftsplanung Dr. Reichhoff GmbH
Zur Großen Halle 15
06844 Dessau
Fon 0340 882 31 83
Fax 0340 882 31 96
Lpr-gmbh-dessau@t-online.de

Bearbeiter

Gesamtbearbeitung

Dr. Lutz Reichhoff

Technische Bearbeitung

Dipl.-Ing. (FH) Stephani Zabel

Kartographie

Irmela Sommer

Textverarbeitung

1. Einleitung und Aufgabenstellung

Mit dem B-Plan 152 der Stadt Dessau „Am Schenkenbusch“ soll die gleichnamige Dauerkleingartenanlage im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend § 1 Abs. 3 BKleingG dauerhaft als Kleingärten gesichert werden, damit sie als stadtbildprägende und stadtoökologisch wichtige Grünanlage und Erholungsfläche gepflegt und entwickelt werden kann.

Mit der Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes soll auch eine Erweiterung der vorhandenen Kleingartenanlage „Am Schenkenbusch“ um weitere 13 Parzellen erfolgen. Diese Erweiterung ist erforderlich, da ein Teil der Gärten der Kleingartenanlage „Eichenbreite“, die von der Straßenbaumaßnahme „Bundesstraße 184 Südanbindung“ beansprucht werden, ortsnah ersetzt werden sollen. Diese Parzellen stellen somit Ersatzflächen gemäß § 14 Abs. 1 BKleingG dar. Geeignete Ersatzflächen hat die Gemeinde bereitzustellen, sofern ein Kleingartenpachtvertrag über einen Dauerkleingarten gekündigt wird (Ersatzpflicht).

Aufgrund der Lage der Kleingartenanlage „Eichenbreite“ bietet sich die ebenfalls im Süden der Stadt gelegene Kleingartenanlage „Am Schenkenbusch“ als Ersatzfläche an, zumal hier Gärten in vergleichbarer Lage zu den durch Überbauung beanspruchten (Erholungsqualität) geschaffen werden können

Die Grenzen des Plangebietes werden im B-Plan Nr. 152 näher beschrieben. Die Kleingartenanlage hat einschließlich der Erweiterung eine Fläche von 7 ha. Die Erweiterungsfläche von 0,52 ha liegt auf Teilen der Parzellen 1068 und 1069 der Flur 52. Neben der Erweiterungsfläche für die Kleingärten erfasst der B-Plan im nordwestlichen Eingangsbereich der Kleingartenanlagen Flächen, die nicht mit Gartenparzellen überplant wurden (vgl. Anlage 1).

In einer Stellungnahme zum B-Plan 152 „Am Schenkenbusch“ gibt die oberer Naturschutzbehörde des Regierungspräsidiums Dessau folgende Hinweise: „Die geplante Erweiterungsfläche für die Anlage von Kleingärten südlich der bestehenden Anlage wurde in der Begründung zum B-Plan lediglich als brachliegende, ehemals landwirtschaftliche genutzte Fläche beschrieben. Dies ist für die Ermittlung und Bewertung des geplanten Eingriffs unzureichend. Laut Biotopkartierung des LAU Halle handelt es sich um Feucht-/Nasswiesen im Bereich der Erweiterungsfläche, die sich im Übrigen weiter nach Süden erstrecken. Dass diese Flächen trotz mangelnder Pflege ökologisch bedeutsam sind, verdeutlicht die im Auftrag des MRLU erstellte Entwurfsfassung zur Planung von Biotopverbundsystemen in der Stadt Dessau (Stand: August 2000), die diese Fläche als Kernfläche der Biotopverbundeinheit „Taubeniederung“ darstellt, allerdings mit dem

Erfordernis zur Aufnahme von Pflegemaßnahmen zur Verbesserung des ökologischen Zustandes. Als Pflegemaßnahme für die Wiese dürfte in erster Linie die Mahd in Betracht kommen.“

Die untere Naturschutzbehörde der Stadt Dessau hat im Rahmen der „Vorprüfung zur FFH-Verträglichkeitsprüfung in der Bauleitplanung“ festgestellt, dass durch die geplante Erweiterung der Kleingartenanlage „Am Schenkenbusch“ Lebensräume nach Anhang I der FFH-Richtlinie betroffen sind.

Die nachfolgend dargestellt Bestandsaufnahme und Bewertung der geplanten Erweiterungsflächen und ihre landschaftlichen Einbindung soll klären, in welchem Umfang gefährdete, nach § 30 NatSchG LSA und gemäß Anhang I der FFH-Richtlinie geschützte Flächen beansprucht werden. Des Weiteren soll die Schutznotwendigkeit der bisher nicht als Gartenparzellen geplanten Flächen im Eingangsbereich der Kleingartenanlage näher bestimmt werden.

2. Vorgelaufene naturschutzfachliche Planungen

Der Landschaftsrahmenplan der Stadt Dessau (1996) sieht für die Erweiterungsfläche der Kleingartenanlage die Pflege von Extensivgrünland durch Mahd oder Beweidung vor.

Die im Auftrag des MRLU erstellte Entwurfsfassung zur Planung von Biotopverbundsystemen in der Stadt Dessau (Stand: August 2000), weist die Erweiterungsfläche der Kleingartenanlage als Kernfläche der Biotopverbundeinheit „Taubeniederung“ aus, allerdings mit dem Erfordernis zur Aufnahme von Pflegemaßnahmen zur Verbesserung des ökologischen Zustandes. Die Endfassung dieser Biotopverbundplanung (Stand: September 2002) bestätigt diesen Planungstand.

Der Pflege- und Entwicklungsplan für die Flächennaturdenkmale und die flächigen Naturdenkmale der Stadt Dessau (1999) schlägt im Zusammenhang mit der Darstellung des Pflege- und Entwicklungskonzepts der NDF Lorkwiese die Erweiterung des NDF bzw. Neuausweisung eines NDF vor, das die Fläche der geplanten Erweiterung der Kleingartenanlage einschließt.

3. Bestandsaufnahme und Bewertung

Eingangsbereich der Kleingartenanlage (Anlage 2)

Bestand

Der Eingangsbereich der Kleingartenanlage wird von einem Tälchen der Lorkgrabenniederung eingenommen, das durch den zur Kleingartenanlage führenden Weg gequert wird. Die vom B-Plan erfasste Fläche weist folgenden Bestand auf:

Der Lorkgraben durchfließt von Süden nach Norden den in gleicher Richtung sich erstreckenden Eingangsbereich und teilt diesen in zwei nahezu gleich große Bereiche östlich und westlich des Grabens. Die westliche Begrenzung der Fläche bildet ein Weg. Dieser Weg wird von einem Baumgehölz begleitet, das ohne scharfe Grenze in die angrenzende Offenfläche der Niederung übergeht. Das Gehölz besteht aus einer Reihe Hybrid-Pappeln, die einen dichten Strauchunterwuchs aus

- Hunds-Rose (*Rosa canina*)
- Liguster (*Ligustrum vulgare*)
- Kreuzdorn (*Rhamnus catharticus*)
- Zweigriffligem Weißdorn (*Crataegus oxyacantha*)

aufweist. Zu den Sträuchern gesellen sich im Zuge der ablaufenden Sukzession Stiel-Eiche (*Quercus robur*) und Hänge-Birke (*Betula pendula*). Den krautigen Unterwuchs stellen mehr oder weniger stickstoffliebende Arten Girsch- und Raukenfluren dar.

An das Gehölz schließt sich eine in Sukzession befindliche ehemalige Wiese an. Ursprünglich stellte diese Fläche eine Schmielen-Feuchtwiese (*Cnidio-Deschampsietum* incl. *Sanguisorbo-Silaetum*) dar. Infolge der fehlenden Nutzung wandelt sich die Wiese teilflächig in ein Seggenried (*Caricetum ripario-acutiformis*) oder eine Feuchtstaudenflur (*Geranio-Filipenduletum*) um. Sehr intensiv ist das Aufkommen von Gehölzen, hier insbesondere der Stiel-Eiche (*Quercus robur*). Die in Sukzession befindliche Wiese weist folgende bestandsprägenden Arten auf:

kennzeichnende Arten der Feuchtwiese

- Rasen-Schmiele (*Deschampsia cespitosa*)
- Großer Wiesenknopf (*Sanguisorba officinalis*)
- Kümmel-Silge (*Selinum carvifolium*)

kennzeichnende Arten der feuchten Staudenflur

- Großes Mädesüß (*Filipendula vulgaris*)
- Sumpf-Storchschnabel (*Geranium palustris*)

kennzeichnende Arten des Seggenrieds

- Sumpf-Segge (*Carex acutiformis*)
- Gilb-Weiderich (*Lysimachia vulgaris*)

sonstige Arten

- Knäulgras (*Dactylis glomerata*)
- Land-Reitgras (*Calamagrostis epigejos*)

Der Lorkgraben wird gesäumt von einem Seggenried (*Caricetum ripario-acutiformis*). Im Graben selbst wächst die Gesellschaft des Sumpf-Wassersterns (*Callitricetum palustris*).

Die sich östlich an den Graben anschließende Fläche wird von einer artenarmen mesophilen Wiese bewachsen, die eine Brennessel-Sukzessionsstadium aufweist. Die weitere Entwicklung wird zu einer nitrophilen Brennesselflur (*Galio-Urticetum*) führen. Der deutlich eutrophe Charakter dieser Fläche erklärt sich aus Aufschüttungen, die hier im Rahmen des Grabenausbaus vorgenommen wurden.

Entlang des Zaunes der anschließenden Kleingartenanlage wurden Weiden gepflanzt, die auf Kopf gesetzt wurden.

Bewertung

Die naturschutzfachliche Bewertung des Eingangsbereichs führt zu einer deutlichen Differenzierung der Flächen östlich und westlich des Grabens. Die östlich des Grabens gelegenen Flächen weisen nicht gefährdete und nicht geschützte Biotope auf. Die westlich des Grabens gelegenen Flächen sind naturschutzfachlich hochwertig. Folgende Einstufung kann vorgenommen werden:

Tabelle 1: Bewertung der Biotope westlich des Lorkgrabens

Biotop/Lebensraumtyp	Rote Liste BRD	§ 30 NatSchG LSA	FFH-Lebensraum
Baumgehölz	2	X	-
Feuchtwiese	2	X	X
Seggenried-Sukzessionsstadium	3	X	
Stauden-Sukzessionsstadium	2	X	X
Graben mit Seggenried und Wasserpflanzengesellschaft	3	X	

Großer Wiesenknopf (*Sanguisorba officinalis*) und Kümmel-Silge (*Selinum carvifolium*) sind Arten der Roten Liste LSA Kat. 3.

Die Bewertung geht von folgenden Einschätzungen aus:

Das Baumgehölz besteht zwar aus einer Pappelreihe, die nicht gefährdet oder geschützt ist, der Gehölzunterwuchs ist aber als spontan und standortgerecht einzuschätzen. Das Gehölz ist sehr strukturreich. Über die Sukzession entwickelt es sich zu einem Eichen-Gehölz. Eine Entnahme der Pappeln wird aus Standsicherheitsgründen erfolgen müssen. Im Ergebnis dieser Prozesse wird sich ein Gehölz entwickeln, das den Gefährdungs- und Schutzkriterien entspricht.

Die Schmielen-Feuchtwiese ist in ihrem Ursprung als Auen-Feuchtwiese einzuschätzen und entspricht damit den Gefährdungs- und Schutzkriterien. Ihre Entwicklung verläuft aber über die Sukzession zu Seggenried, Feuchstaudenflur und Eichen-Gehölz.

Das Seggen-Sukzessionsstadium kann als gefährdet und geschützt angesehen werden.

Das Stauden-Sukzessionsstadium kann als gefährdet und geschützt angesehen werden, als Feuchstaudenflur würde als FFH-Lebensraumtyp einzuschätzen sein.

Der Graben ist trotz seines Ausbauzustandes relativ naturnah und damit als gefährdet und geschützt einzustufen.

Erweiterungsfläche der Kleingartenanlage (Anlage 3)

Bestand

Die Erweiterungsfläche liegt westlich der Lorkgraben-/Taubeniederung und südlich der Kleingartenanlage.

Östlich des Lorkgrabens breitet sich ein Seggenried (*Caricetum ripario-acutiformis*) aus. Dieses flächige Seggenried entwickelte sich aus dem ursprünglichen Uferried infolge Sukzession der nicht genutzten angrenzenden Feuchtwiese. Das Ried ist artenarm. Die bestimmenden Seggen *Carex riparia* und *Carex acutiformis* bauen einen dichten Vegetationsbestand auf, unter dem sich unzersetzte Streu ansammelt. Diese verhindert die Ausbildung artenreicherer Bestände.

An den Seggenbestand schließt östlich eine gürtelförmige Feuchtwiese an. Die Wiese ist ungenutzt und befindet sich in Sukzession zu einem Seggenried. Der floristische Bestand der Wiese ist aber noch gut zu erfassen. Er kennzeichnet Lebensraum als Schmielen-Feuchtwiese (*Cnidio-Deschampsietum* incl. *Sanguisorbo-Silaetum*) in einer

Übergangsbildung zur Kohldistelwiese (*Angelico-Cirsietum oleracei*) auf anmoorigen Standorten. Folgende charakteristischen Arten konnten erfasst werden:

- Rasen-Schmiele (*Deschampsia cespitosa*)
- Flaumiger Wiesenhafer (*Helictotrichon pubescens*)
- Wiesen-Fuchsschwanz (*Alopecurus pratensis*)
- Wiesen-Schwingel (*Festuca pratensis*)
- Wiesen-Rispengras (*Poa pratensis*)
- Sumpf-Segge (*Carex acutiformis*)
- Kohl-Kratzdistel (*Cirsium oleraceum*)
- Acker-Kratzdistel (*Cirsium arvense*)
- Esels-Wolfsmilch (*Euphorbia esula*)
- Großes Mädesüß (*Filipendula ulmaria*)
- Nordisches Labkraut (*Galium boreale*)
- Bach-Nelkenwurz (*Geum rivale*)
- Wiesen-Platterbse (*Lathyrus pratensis*)
- Kuckucks-Lichtnelke (*Lychnis flos-cuculi*)
- Scharfer Hahnenfuß (*Ranunculus acris*)
- Goldschopf-Hahnenfuß (*Ranunculus auricomus*)
- Kriechender Hahnenfuß (*Ranunculus repens*)
- Großer Wiesenknopf (*Sanguisorba officinalis*)
- Kümmel-Silge (*Selinum carvifolium*)
- Wiesen-Silau (*Silaum silaus*)
- Gamander-Ehrenpreis (*Veronica chamaedrys*)

Wiederum östlich an die Zone der Feuchtwiese anschließend breitet sich ein Bestand aus artenarmem mesophilem Grünland aus. Die Flächen aus mesophilem Grünland befanden sich vor Jahrzehnten in ackerbaulicher Nutzung.

Tabelle 1: Bewertung der Biotope westlich des Lorkgrabens

Biotop/Lebensraumtyp	Rote Liste BRD	§ 30 NatSchG LSA	FFH-Lebensraum
Feuchtwiese	2	X	X
Seggenried-Sukzessionsstadium	3	X	

Großer Wiesenknopf (*Sanguisorba officinalis*), Kümmel-Silge (*Selinum carvifolium*), Wiesen-Silau (*Silaum silaus*) und Bach-Nelkenwurz (*Geum rivale*) sind Arten der Roten Liste LSA Kat. 3.

Die Bewertung geht von folgenden Einschätzungen aus:

Die Wiese ist in ihrem Ursprung als Schmielen-Feuchtwiese einzuschätzen und entspricht damit den Gefährdungs- und Schutzkriterien. Ihre Entwicklung verläuft aber über die Sukzession zu Seggenried. Der besondere Charakter der Feuchtwiese als Übergangsform zwischen einer Auenwiese (*Cnidio-Deschampsietum*) und einer Kohldistelwiese (*Angelico-Cirsietum oleracei*) resultiert aus den anmoorigen Auenstandorten der Auenrandsenke. Aufgrund des Überwiegens der Wechselfeuchte-anzeigenden Arten des Auengrünlandes erfolgt eine Zuordnung zur Auenwiese und damit eine Einordnung als FFH-Lebensraum.

Das Seggen-Sukzessionsstadium kann als gefährdet und geschützt angesehen werden.

4. Konflikte und Konfliktlösungen

Eingangsbereich der Kleingartenanlage

Die Flächen am Eingangsbereich der Kleingartenanlage sollten im Rahmen der Festsetzungen des B-Plans als Grünflächen gesichert werden.

Der Schutz- und Gefährdungsstatus der westlich gelegenen Flächen einschließlich des Lorkgrabens verlangt die Sicherung als naturnahe Grünfläche. Die Fläche kann als Wiese durch Mahd gepflegt, oder sich der Sukzession überlassen werden.

Die östlich des Lorkgrabens liegende Fläche unterliegt nicht den Schutz- und Gefährdungsstatus. Grundsätzlich wäre hier auch eine Nutzung als Kleingartenland möglich.

Bei Inanspruchnahme als Kleingartenland müsste Ausgleich für die entzogene Grünlandfläche geleistet werden.

Erweiterungsfläche der Kleingartenanlage

Die Erweiterungsfläche der Kleingartenanlage gliedert sich in die südwestlich gelegene Feuchtwiese und das sich nach Nordosten daran anschließende mesophile Grünland.

Der Schutz- und Gefährdungsstatus der Feuchtwiese verlangt die unbedingte Sicherung als naturnahe Grünfläche. Die Fläche sollte als Wiese durch Mahd gepflegt. Bei Inanspruchnahme als Gartenland ist eine naturschutzrechtliche Befreiung gem. § 44 NatSchG LSA notwendig.

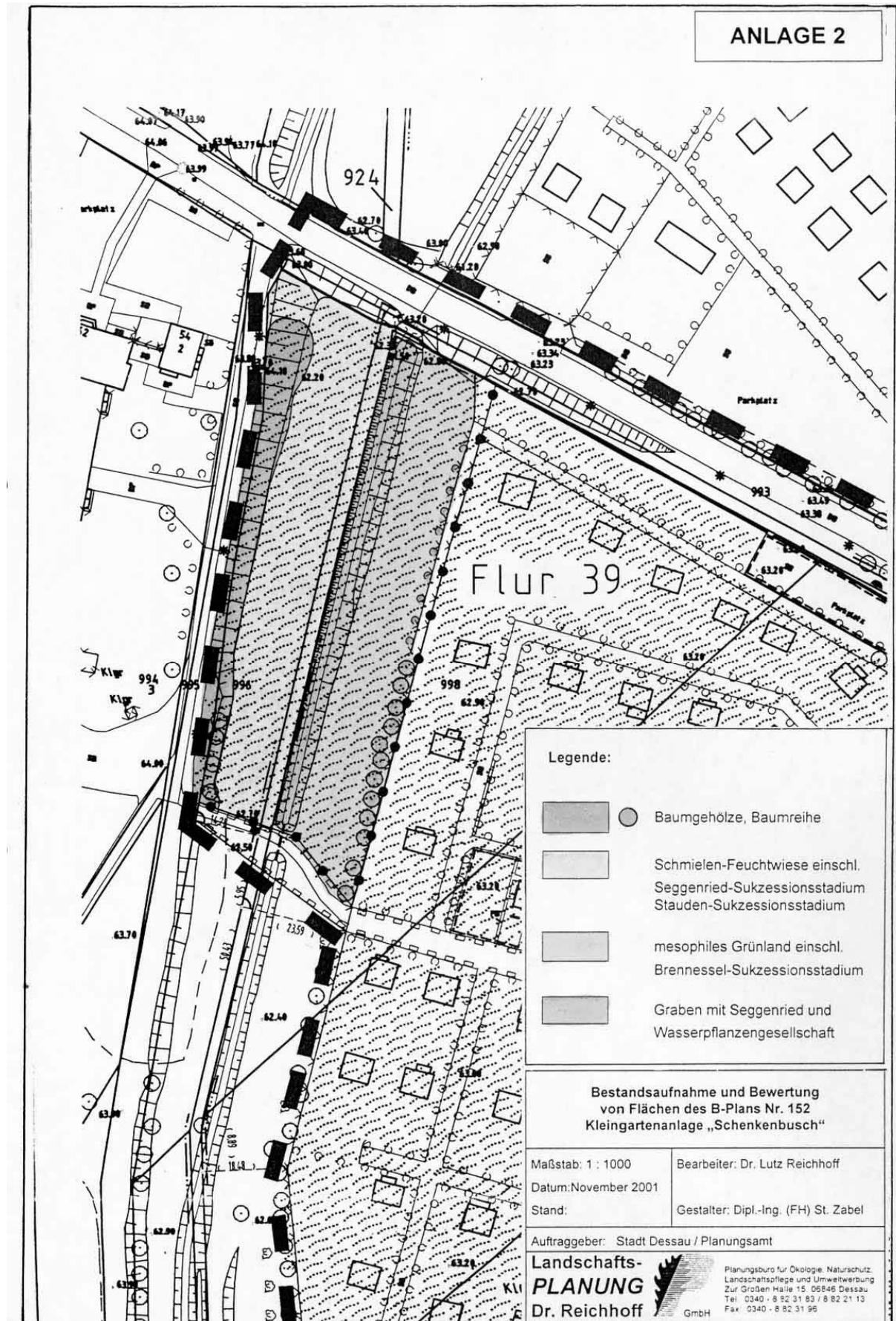
Grundsätzlich ist eine solche Befreiung möglich, wenn die Realisierung des Vorhabens zwingend die Inanspruchnahme der Fläche begründet. Fachlich gesehen wäre bei der Entscheidung hinsichtlich der Befreiung zu berücksichtigen, dass in eine relativ kleine Fläche (ca. 0,35 ha) eingegriffen ist und Flächen gleichen Charakters im angrenzenden Gebiet vorhanden sind.

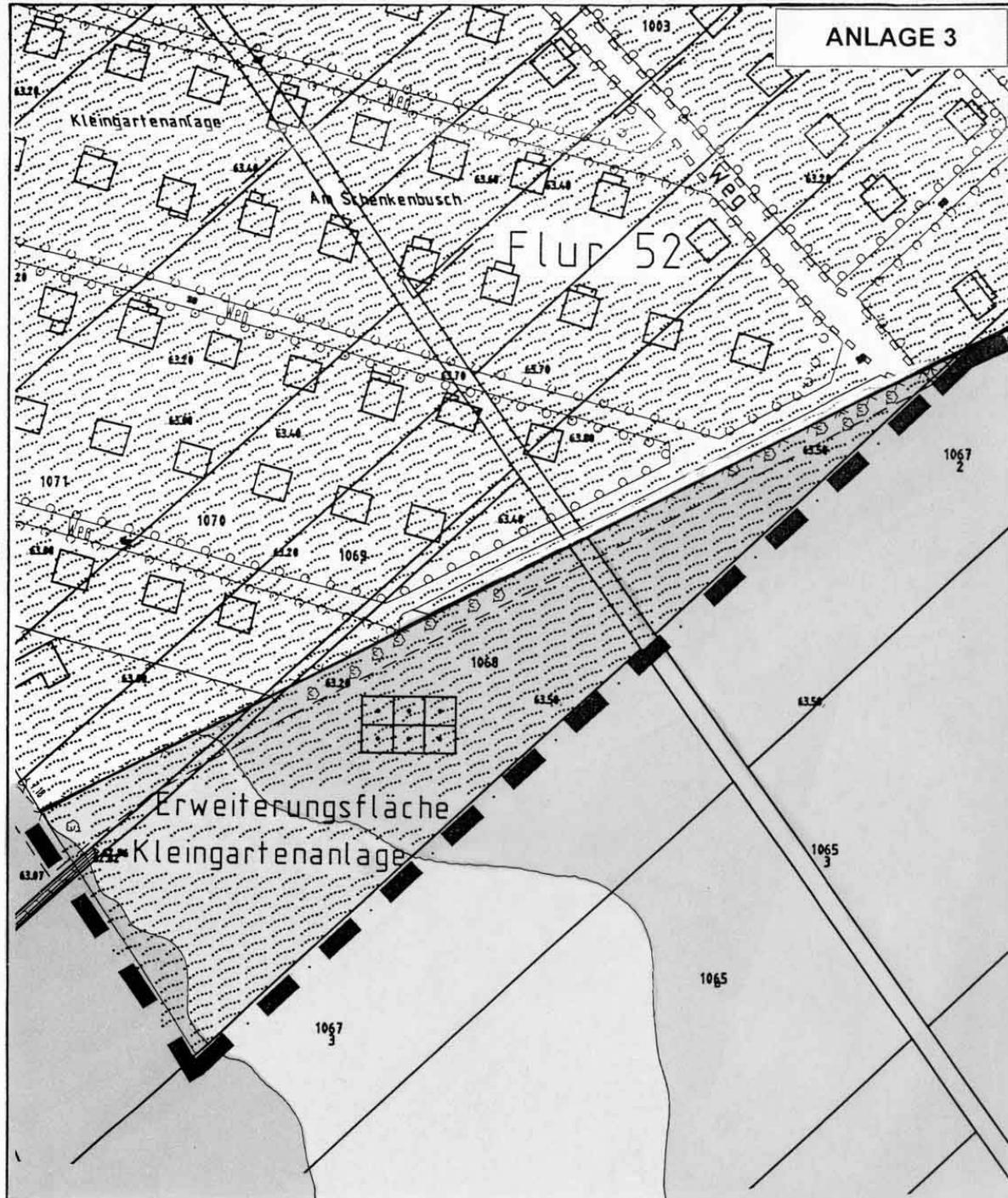
Bei Inanspruchnahme als Kleingartenland müsste Ausgleich für das entzogene Feuchtgrünland und die entzogene mesophile Grünlandfläche geleistet werden. Das hochwertige Feuchtgrünland zwingt zu umfangreicherem Ausgleich. Als Ausgleich bietet sich grundsätzlich die Instandsetzung der an die Dauerkleingartenanlage angrenzenden Feuchtwiese einschließlich von Teilen des Seggenrieds (Rückführung in Feuchtwiese) an. Dazu sind die Flächen über etwa 5 Jahre durch Mahd mit Abtransport des Schnittgutes zu pflegen. Daran anschließend sollten die Flächen als flächenhaftes Naturdenkmal gesichert und in eine Erhaltungspflege durch extensive Mahd überführt werden.

Als Konfliktminderung könnte auf die Anlage der Gärten 1 – 6 verzichtet werden. Als Ersatz dafür bietet sich die Anlage von 5 Gärten im Eingangsbereich an.

5. Literatur

- Pflege- und Entwicklungsplan für die Flächennaturdenkmale und flächenhaften Naturdenkmale der Stadt Dessau. – Auftraggeber: Stadt Dessau, Amt für Umwelt- und Naturschutz. – LPR Landschaftsplanung Dr. Reichhoff GmbH. – Dessau 1999
- REICHHOFF, L.; REFIOR, K. u.a.: Landschaftsrahmenplan der Stadt Dessau. – Auftraggeber. Stadt Dessau, Amt für Umwelt- und Naturschutz. – LPR Landschaftsplanung Dr. Reichhoff GmbH. – Dessau 1996
- RIECKEN, U.; RIES, U.; SSYMANK, A.: Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen der Bundesrepublik Deutschland. – Schriftenreihe für Naturschutz (Hrsg. Bundsamt für Naturschutz). - Bonn - Bad Godesberg 1994, Heft 41, - 184 S.
- SEELIG, K.-J.; SEELIG, B.; FEDERSCHMIDT, A.: Ökologisches Verbundsystem des Landes Sachsen-Anhalt. Planung von Biotopverbundsystemen in der Stadt Dessau. Erläuterungsbericht. – Auftraggeber: Ministerium für Raumordnung, Landwirtschaft und Umwelt des Landes Sachsen-Anhalt. – LPR Landschaftsplanung Dr. Reichhoff GmbH, Außenstelle Magdeburg. – Magdeburg 2001
- SSYMANK, A.; u.a.: Das europäische Schutzgebietssystem NATURA 2000. BfN-Handbuch zur Umsetzung der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (92/43/EWG) und der Vogelschutzrichtlinie (79/409/EWG). - Schriftenreihe für Naturschutz (Hrsg. Bundsamt für Naturschutz). - Bonn - Bad Godesberg 1998, Heft 53, - 560 S.





ANLAGE 3

Legende:

-  Seggenried einschl. Seggenried-Sukzessionsstadium
-  Schmielen-Feuchtwiese
-  mesophiles Grünland

Bestandsaufnahme und Bewertung von Flächen des B-Plans Nr. 152 Kleingartenanlage „Schenkenbusch“

Maßstab: 1 : 1000
 Datum: November 2001
 Stand:

Bearbeiter: Dr. Lutz Reichhoff
 Gestalter: Dipl.-Ing. (FH) St. Zabel

Auftraggeber: Stadt Dessau / Planungsamt

**Landschafts-
 PLANUNG**
 Dr. Reichhoff



Planungsbüro für Ökologie, Naturschutz,
 Landschaftsplanung und Umwelterziehung
 Zur Großen Heide 15 06845 Dessau
 Tel: 0340 - 8 82 31 83 / 8 82 21 13
 Fax: 0340 - 8 82 31 96

GmbH