

Vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren Nr. 61 „Altenpflegeheim an der Feldstraße“, Dessau-Roßlau, Stadtteil Roßlau  
 Ergebnisse der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit

Stand: 09.08.2013

**Abwägungstabelle zu den eingegangenen Stellungnahmen**

Teil 1: Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentl. Belange  
 Teil 2: Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit

- A = Anregung wurde inzwischen abgearbeitet
- B = Begründung ändern oder ergänzen
- H = Handlungsbedarf außerhalb des Planwerks
- K = Keine Abwägung erforderlich
- N = Nicht übernehmen, da andere Belange überwiegen
- P = Änderung oder Ergänzung der Planzeichnung
- T = Textliche Festsetzung/Hinweise ändern
- U = Umweltbericht ändern oder ergänzen
- V = Vorschlag bereits im Plan berücksichtigt
- Z = Zurückweisung einer Argumentation

**Teil 1: Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

- 1. Beteiligung: Postausgang der Information zum Planvorhaben: 28.09.2012  
 Abgabe der schriftlichen Stellungnahmen bis zum: 09.11.2012
- 2. Beteiligung: Postausgang der Information zum Planvorhaben: 29.04.2013  
 Abgabe der schriftlichen Stellungnahmen bis zum: 22.05.2013

**Übersicht über die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einschließlich der Nachbargemeinden sowie über die von diesen eingegangenen Stellungnahmen**

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Stellungnahme zum 1. Entwurf	Stellungnahme zum 2. Entwurf
<b>Nachbargemeinden</b>			
N1	Stadt Aken	-	07.05.2013
N2	Stadt Oranienbaum-Wörlitz	-	-
N3	Stadt Gräfenhainichen	-	-
N4	Stadt Raguhn-Jeßnitz	-	-
N5	Stadt Südliches Anhalt	-	15.05.2013

Vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren Nr. 61 „Altenpflegeheim an der Feldstraße“, Dessau-Roßlau, Stadtteil Roßlau  
 Ergebnisse der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit

Stand: 09.08.2013

N6	Gemeinde Osternienburger Land	-	-
N7	Stadt Zerbst	25.10.2012	08.05.2013
N8	Stadt Coswig	22.10.2012	22.05.2013
<b>Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange</b>			
T1	Landesverwaltungsamt Halle	30.10.2012	23.05.2013
T2	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie - Archäologie - Bau- und Kunstdenkmalpflege	25.10.2012 -	20.04.2013 10.07.2013
T3	Polizeidirektion Dessau	-	-
T4	Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten	22.10.2012	-
T5	Landesamt für Geologie und Bergwesen (LAGB)	26.10.2012	15.05.2013
T6	Landesamt für Vermessung und Geoinformation	27.04.2012 (Vorentwurf), 11.10.2012	17.05.2013
T7	Landesamt für Verbraucherschutz	-	-
T8	Landesbetrieb Bau- und Liegenschaftsmanagement Landesstraßenbaubehörde Sachsen-Anhalt - Regionalbereich Ost	- .-	07.05.2013 29.05.2013
T9	Regionale Planungsgemeinschaft	16.10.2012	-
T10	IHK	-	-
T11	Handwerkskammer	-	-
T12	Handelsverband Sachsen-Anhalt	-	15.05.2013
T13	Evangelische Landeskirche Dessau	-	-
T14	Katholisches Probsteipfarramt	-	-
T15	Jüdische Gemeinde	-	-
T16	Telekom	-	-
T17	Deutsche Post	-	-
T18	Kabel Deutschland	-	23.05.2013

Vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren Nr. 61 „Altenpflegeheim an der Feldstraße“, Dessau-Roßlau, Stadtteil Roßlau  
 Ergebnisse der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit

Stand: 09.08.2013

T19	HL komm Telekommunikations GmbH	04.10.2012	06.05.2013
T20	Dessauer Versorgungs- und Verkehrsgesellschaft (DVV)	05.11.2012	22.05.2013
T21	Primacom	-	-
T22	GASCADE	11.10.2012	14.05.2013
T23	MITGAS	-	-
T24	MITNETZ (ehem. envia M)	07.11.2012	16.05.2013
T25	Fernwasserversorgung Elbaue-Ostharz GmbH	10.10.2012	06.05.2013
T26	50Hertz Transmission GmbH	11.10.2012	13.05.2013
T27	GDMcom (Verbundnetz Gas AG)	25.10.2012	13.05.2013
T28	Heidewasser GmbH	-	13.05.2013
T29	Unterhaltungsverband Nuthe/Rossel	-	-
T30	Naturpark Fläming	-	-
T31	Biosphärenreservat Mittelbe	05.10.2012	07.05.2013
T32	Ortschaftsrat Roßlau	25.10.2012	
T33	Gestaltungsbeirat	16.11.2012	

<b>T34</b>	<b>Ämter der Stadtverwaltung Dessau-Roßlau</b>		
T34.1	I-08 Gebietsangelegenheiten und Ortschaften	-	-
T34.2	I-Gleichstellungsbeauftragte	29.10.2012	22.05.2013
T34.3	I-41 Kultur	-	-
T34.4	II-32 Öffentliche Sicherheit und Ordnung	04.10.2012	23.05.2013
T34.5	II-37 Brand-, Katastrophenschutz und Rettungsdienst	20.10.2012	16.05.2013
T34.6	II-72 Stadtpflegebetrieb / Abfall / Friedhof	14.11.2012	-
T34.7	V-40 Bildung und Sport	10.10.2012	14.05.2013
T34.8	V-50 Soziales und Integration	25.10.2012	-

Vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren Nr. 61 „Altenpflegeheim an der Feldstraße“, Dessau-Roßlau, Stadtteil Roßlau  
 Ergebnisse der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit

Stand: 09.08.2013

T34.9	V-51 Jugendamt	30.10.2012	06.05.2013
T34.10	V-53 Gesundheitsamt/Veterinärwesen und Verbraucherschutz	26.10.2012	17.05.2013 24.05.2013
T34.11	V-Seniorenbeauftragter	-	-
T34.12	V- Behindertenbeauftragter	-	15.05.2013
T34.13	VI-60 Bauverwaltungsamt	23.11.2012	28.05.2013
T34.14	VI-61-3 Untere Denkmalschutzbehörde	13.11.2012	13.05.2013
T34.15	VI-61-4 Stadtentwicklung	-	-
T34.16	VI-61-5 Grünplanung	-	-
T34.17	VI-62 Vermessungsamt	23.10.2012	22.05.2013
T34.18	VI-63 Bauordnungsamt	29.11.2012	06.05.2013
T34.19	VI-65 Zentrales Gebäudemanagement	09.10.2012	21.05.2013
T34.20	VI-66 Tiefbauamt	05.11.2012	21.05.2013
T34.21	VI-80-Wirtschaftsförderung, Tourismus, Marketing	22.10.2012	23.05.2013
T34.22	VI-83 Amt für Umwelt- und Naturschutz	08.11.2012	23.05.2013

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Sachpunkt	Abwägungsvorschlag:	Vermerk
<b>Stadt Aken; Stellungnahme vom 07.05.2013 (zum 2. Entwurf)</b>				
N.1	Nach Einsichtnahme in die Planungsunterlagen teilen wir Ihnen mit, dass planungsrechtliche Belange der Stadt Aken (Elbe) vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 61 „Altenpflegeheim an der Feldstraße“ nicht berührt bzw. nicht beeinträchtigt werden.		Seitens der Stadt Dessau erfolgt die Kenntnisnahme der Stellungnahme. Änderungen oder Ergänzungen an Plan oder Begründung ergeben sich daraus nicht.	K
<b>Stadt Südliches Anhalt; Stellungnahme vom 15.05.2013 (zum 2. Entwurf)</b>				
N.5	Hiermit teile ich Ihnen mit, dass die Stadt Südliches Anhalt im Rahmen der Beteiligung zum 2. Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 61 „Altenpflegeheim an der Feldstraße“ der Stadt Dessau-Roßlau keine Einwände, Bedenken oder Hinweise zum Bebauungsplan hat. Belange der Stadt Südliches Anhalt sind nicht betroffen.		Seitens der Stadt Dessau erfolgt die Kenntnisnahme der Stellungnahme. Änderungen oder Ergänzungen an Plan oder Begründung ergeben sich daraus nicht.	K
<b>Stadt Zerbst; Stellungnahme vom 08.05.2013 (zum 2. Entwurf)</b>				
N.7	Nach Einsichtnahme in die Planungsunterlagen teilen wir Ihnen mit, dass planungsrechtliche Belange der Ortschaften der Stadt Zerbst/Anhalt durch den o. g. Vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht betroffen sind bzw. nicht beeinträchtigt werden.		Seitens der Stadt Dessau erfolgt die Kenntnisnahme der Stellungnahme. Änderungen oder Ergänzungen an Plan oder Begründung ergeben sich daraus nicht.	K
<b>Stadt Coswig; Stellungnahme vom 22.10.2012 (zum 1. Entwurf)</b>				
N.8	Die Stadt Coswig (Anhalt) erhebt keine Einwände zum Bebauungsplanentwurf.		Seitens der Stadt Dessau erfolgt die Kenntnisnahme der Stellungnahme. Änderungen oder Ergänzungen an Plan oder Begründung ergeben sich daraus nicht.	K
<b>Stadt Coswig; Stellungnahme vom 22.05.2013 (zum 2. Entwurf)</b>				
N.8	Die Stadt Coswig (Anhalt) erhebt keine Einwände zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 61		Seitens der Stadt Dessau erfolgt die Kenntnisnahme der Stellungnahme. Änderungen oder Ergänzungen an Plan oder	K

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Sachpunkt	Abwägungsvorschlag:	Vermerk
	„Altenpflegeheim an der Feldstraße“.		Begründung ergeben sich daraus nicht.	

<b>T1</b>				
<b>Landesverwaltungsamt Halle; Stellungnahme vom 30.10.2012</b>				
<b>T1.1</b>	<p>Im Beteiligungsverfahren nach § 4 Baugesetzbuch (BauGB) gebe ich als Träger öffentlicher Belange nachfolgende gebündelte Stellungnahme des Landesverwaltungsamtes ab.</p> <p>Mit dieser Stellungnahme wird den vorgeschriebenen Genehmigungs- und Zulassungsverfahren nicht vorgegriffen und es werden damit weder öffentlich-rechtliche noch privatrechtliche Zustimmungen und Gestattungen erteilt.</p> <p>Meine Behörde nimmt keine Vorabwägung vor.</p> <p>Diese Stellungnahme enthält die Einzelstellungen der Fachreferate wie folgt:</p>	-	Seitens der Stadt Dessau erfolgt die Kenntnisnahme der Stellungnahme. Änderungen oder Ergänzungen an Plan oder Begründung ergeben sich daraus nicht.	K
<b>T1.2</b>	<p><b>1. Als obere Luftfahrtbehörde und Erlaubnisbehörde für den Großraum- und Schwerverkehr (Referat 307)</b></p> <p>Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange stehen dem Vorhaben aus ziviler luftverkehrsrechtlicher Sicht keine Einwände entgegen.</p>	-	Seitens der Stadt Dessau erfolgt die Kenntnisnahme der Stellungnahme. Änderungen oder Ergänzungen an Plan oder Begründung ergeben sich daraus nicht.	K
<b>T1.3</b>	<p><b>2. Als obere Landesplanungsbehörde (Referat 309)</b></p> <p>Nach Prüfung der vorgelegten Unterlagen stelle ich unter Bezug auf § 13 (2) Landesplanungsgesetz (LPIG) fest, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 61 "Altenpflegeheim an der Feldstraße" der Stadt Dessau-Roßlau nicht raumbedeutsam im Sinne von raumbeanspruchend oder raumbeeinflussend ist.</p>	<i>Raumordnung</i>	Seitens der Stadt Dessau erfolgt die Kenntnisnahme der Stellungnahme. Änderungen oder Ergänzungen an Plan oder Begründung ergeben sich daraus nicht.	K

	<p>Es ist geplant auf einer ca. 1,7 ha großen Fläche ein Altenpflegeheim mit ca. 104 Plätzen als Ersatzneubau (für das "Haus Waldstraße" im OT Roßlau) im Innenbereich zu errichten. Dafür wird ein Sondergebiet ausgewiesen. Im östlichen Bereich der Fläche wird ein Reines Wohngebiet dargestellt (auf ca. 2550 m<sup>2</sup> betreutes und normales Wohnen).</p> <p>Eine landesplanerische Abstimmung ist demnach nicht erforderlich.</p> <p>Gemäß § 16 (2) LPlG obliegt der oberen Landesplanungsbehörde die Abgabe von landesplanerischen Stellungnahmen im Rahmen von öffentlich-rechtlichen Verfahren nur für raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen.</p>			
<b>T1.4</b>	<p><b>3. Als obere Abfall- und Bodenschutzbehörde (Referat 401)</b></p> <p>Zu den öffentlichen Belangen dieses Referates liegt gegenwärtig keine Stellungnahme vor.</p> <p>Die Stellungnahme reiche ich Ihnen umgehend nach, sofern die Hinweise und Anregungen für die eingereichte Bauleitplanung von fachlicher Relevanz sind.</p>	<i>Bodenschutz</i>	Es wurde keine Stellungnahme nachgereicht.	K
<b>T1.5</b>	<p><b>4. Als obere Immissionsschutzbehörde (Referat 402)</b></p> <p>Der vorliegende Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Ersatzneubau eines Altenpflegeheims sowie die Errichtung von Einfamilienhäusern auf der Fläche der ehemaligen Rosselschule im OT Roßlau schaffen.</p> <p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und in dessen Umgebung und befinden sich keine Anlagen, für deren Überwachung das Landesverwaltungsamt als obere Immissionsschutzbehörde zuständig ist. Ich verweise auf die Stellungnahme der unteren Immissionsschutzbehörde</p>	<i>Immissions-schutz</i>	<p>Seitens der Stadt Dessau erfolgt die Kenntnisnahme der Stellungnahme. Änderungen oder Ergänzungen an Plan oder Begründung ergeben sich daraus nicht.</p> <p>Es wird insbesondere zur Kenntnis genommen, dass aus immissionsschutzfachlicher Sicht die Belange des Schallschutzes sachgerecht geprüft und über geeignete Festsetzungen zum passiven Schallschutz berücksichtigt wurden.</p> <p>Die untere Immissionsschutzbehörde wurde am Verfahren beteiligt (siehe Stellungnahmen unter lfd. Nr. T 34.22).</p>	K

	(Stadt Dessau-Roßlau). Aus immissionsschutzfachlicher Sicht ist festzustellen, dass die Belange des Schallschutzes, sowohl was die Auswirkungen des Vorhabens auf die schutzbedürftige Nachbarschaft, als auch die Verkehrslärmeinwirkungen in das Plangebiet, im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens sachgerecht geprüft und über geeignete Festsetzungen zum passiven Schallschutz berücksichtigt wurden.			
<b>T1.6</b>	<b>5. Als obere Behörde für Wasserwirtschaft (Referat 404)</b> Wahrzunehmende Belange in Zuständigkeit des Referates 404 -Wasser- werden nicht berührt.	<i>Wasserwirtschaft</i>	Seitens der Stadt Dessau erfolgt die Kenntnisnahme der Stellungnahme. Änderungen oder Ergänzungen an Plan oder Begründung ergeben sich daraus nicht.	K
<b>T1.7</b>	<b>6. Als obere Behörde für Abwasser (Referat 405)</b> Nach eingehender Prüfung der vorgelegten Unterlagen ergeben sich aus Sicht der oberen Wasserbehörde, Referat 405 keine weiteren Hinweise. Durch das Vorhaben werden Zuständigkeiten des Referates Abwasser als obere Wasserbehörde im LVwA nicht berührt.	<i>Abwasser</i>	Seitens der Stadt Dessau erfolgt die Kenntnisnahme der Stellungnahme. Änderungen oder Ergänzungen an Plan oder Begründung ergeben sich daraus nicht.	K
<b>T1.8</b>	<b>7. Als obere Naturschutzbehörde (Referat 407)</b> Vom Entwurf des hier benannten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden derzeit keine Belange der oberen Naturschutzbehörde berührt. Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege vertritt die Naturschutzbehörde der Stadt Dessau - Roßlau, auf deren Stellungnahme hiermit verwiesen wird. Hinweis: Umweltschadensgesetz und Artenschutzrecht sind zu beachten. Ich verweise in diesem Zusammenhang insbesondere auf § 19 BNatSchG i. V. m. dem Umweltschadensgesetz (vom 10. Mai 2007, BGBl. Teil I S.	<i>Naturschutz</i>	Seitens der Stadt Dessau erfolgt die Kenntnisnahme der Stellungnahme. Änderungen oder Ergänzungen an Plan oder Begründung ergeben sich daraus nicht. Die möglichen Auswirkungen der Planung auf die Umwelt wurden unter Punkt 10 der Planbegründung ausführlich erläutert. Die untere Immissionsschutzbehörde wurde am Verfahren beteiligt (siehe Stellungnahmen unter lfd. Nr. T 34.22).	K

	666) sowie auf die §§ 44 und 45 BNatSchG.			
<b>T1.9</b>	<b>8. Als obere Denkmalschutzbehörde und UNESCO-Weltkulturerbe (Referat 502)</b> Zu den öffentlichen Belangen dieses Referates liegt gegenwärtig keine Stellungnahme vor. Die Stellungnahme reiche ich Ihnen umgehend nach, sofern die Hinweise und Anregungen für die eingereichte Bauleitplanung von fachlicher Relevanz sind.	<i>Denkmalschutz</i>	Es wurde keine Stellungnahme nachgereicht.	K
<b>T1.10</b>	<b>Hinweis zur Datensicherung</b> Die obere Landesplanungsbehörde führt gemäß § 14 Landesplanungsgesetz das Raumordnungskataster (ROK) des Landes Sachsen-Anhalt. Die Erfassung genehmigter Bauleitplanungen ist u. a. Bestandteil des ROK. Ich bitte Sie daher, mich von der Genehmigung der o. g. Bauleitplanung (Bekanntmachung) in Kenntnis zu setzen und mir eine Kopie der kartographischen Darstellung des Plangebietes in der genehmigten Fassung zu übergeben.	<i>Raumordnungskataster</i>	Die Stadt Dessau-Roßlau wird der Aufforderung der oberen Landesplanungsbehörde nachkommen, nachdem der Bebauungsplan Nr. 61 „Altenpflegeheim an der Feldstraße“ bekannt gemacht worden ist.	H
<b>T 1 Landesverwaltungsamt Halle; Stellungnahme vom 23.05.2013 (zum 2. Entwurf)</b>				
<b>T1.11</b>	Im Beteiligungsverfahren nach § 4 Baugesetzbuch (BauGB) gebe ich als Träger öffentlicher Belange nachfolgende gebündelte Stellungnahme des Landesverwaltungsamtes ab. Mit dieser Stellungnahme wird den vorgeschriebenen Genehmigungs- und Zulassungsverfahren nicht vorgegriffen und es werden damit weder öffentlich-rechtliche noch privatrechtliche Zustimmungen und Gestattungen erteilt. Meine Behörde nimmt keine Vorabwägung vor. Diese Stellungnahme enthält die Einzelstimmungen der Fachreferate wie folgt:	-	Seitens der Stadt Dessau erfolgt die Kenntnisnahme der Stellungnahme. Änderungen oder Ergänzungen an Plan oder Begründung ergeben sich daraus nicht.	K
<b>T1.12</b>	<b>1. Als obere Luftfahrtbehörde und Erlaubnisbehörde</b>	-	Seitens der Stadt Dessau erfolgt die Kenntnisnahme der	K

	<p><b>für den Großraum- und Schwerverkehr (Referat 307)</b>                  Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange stehen dem Vorhaben aus fachlicher Sicht in Bezug auf die Belange des Referats 307 keine Einwände entgegen.</p>		<p>Stellungnahme. Änderungen oder Ergänzungen an Plan oder Begründung ergeben sich daraus nicht.</p>	
<b>T1.13</b>	<p><b>2. Als obere Landesplanungsbehörde (Referat 309)</b>                  Nach Prüfung der vorgelegten Unterlagen stelle ich unter Bezug auf § 13 (2) Landesplanungsgesetz (LPIG) fest, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 61 "Altenpflegeheim an der Feldstraße" der Stadt Dessau-Roßlau <u>nicht</u> raumbedeutsam im Sinne von raumbeanspruchend oder raumbeeinflussend ist.                  Es ist geplant auf einer ca. 1,7 ha großen Fläche ein Altenpflegeheim mit ca. 104 Plätzen als Ersatzneubau (für das "Haus Waldstraße" im OT Roßlau) im Innenbereich zu errichten. Dafür wird ein Sondergebiet ausgewiesen. Im östlichen Bereich der Fläche wird ein Reines Wohngebiet dargestellt (auf ca. 2550 m<sup>2</sup> betreutes und normales Wohnen).                  Eine landesplanerische Abstimmung ist demnach nicht erforderlich.                  Gemäß § 16 (2) LPIG obliegt der oberen Landesplanungsbehörde die Abgabe von landesplanerischen Stellungnahmen im Rahmen von öffentlich-rechtlichen Verfahren nur für raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen.</p>	<i>Raumordnung</i>	<p>Wiederholung der Erststellungnahme.                  Seitens der Stadt Dessau erfolgt die Kenntnisnahme der Stellungnahme. Änderungen oder Ergänzungen an Plan oder Begründung ergeben sich daraus nicht.</p>	K
<b>KT1.1 4</b>	<p><b>3. Als obere Abfall- und Bodenschutzbehörde (Referat 401)</b>                  Nach Prüfung der mir zu diesem Verfahren (Bauleitplanung) übersandten Unterlagen stelle ich fest, dass durch das geplante Vorhaben keine Belange betroffen sind, die meinen Aufgabenbereich als obere Abfallbehörde berühren.</p>	<i>Bodenschutz</i>	<p>Seitens der Stadt Dessau erfolgt die Kenntnisnahme der Stellungnahme. Änderungen oder Ergänzungen an Plan oder Begründung ergeben sich daraus nicht.</p>	K

T1.15	<p><b>4. Als obere Immissionsschutzbehörde (Referat 402)</b>                  Zu den öffentlichen Belangen dieses Referates liegt gegenwärtig keine Stellungnahme vor.                  Die Stellungnahme reiche ich Ihnen umgehend nach, sofern die Hinweise und Anregungen für die eingereichte Bauleitplanung von fachlicher Relevanz sind.</p>	<i>Immissions-schutz</i>	<p>Keine weitere Stellungnahme eingegangen.</p> <p>Die untere Immissionsschutzbehörde wurde am Verfahren beteiligt (siehe Stellungnahmen unter lfd. Nr. T 34.22).</p>	K
T1.16	<p><b>5. Als obere Behörde für Wasserwirtschaft (Referat 404)</b>                  Wahrzunehmende Belange in Zuständigkeit des Referates 404 -Wasser- werden nicht berührt.</p>	<i>Wasser-wirtschaft</i>	<p>Seitens der Stadt Dessau erfolgt die Kenntnisnahme der Stellungnahme. Änderungen oder Ergänzungen an Plan oder Begründung ergeben sich daraus nicht.</p>	K
T1.17	<p><b>6. Als obere Behörde für Abwasser (Referat 405)</b>                  Durch das geplante Vorhaben werden derzeit keine abwassertechnischen Belange in Zuständigkeit des Landesverwaltungsamtes Referat 405 berührt.                  Nach Prüfung der vorgelegten Unterlagen ergeben sich aus Sicht der oberen Wasserbehörde, Referat 405 keine Hinweise.</p>	<i>Abwasser</i>	<p>Seitens der Stadt Dessau erfolgt die Kenntnisnahme der Stellungnahme. Änderungen oder Ergänzungen an Plan oder Begründung ergeben sich daraus nicht.</p>	K
T1.18	<p><b>7. Als obere Naturschutzbehörde (Referat 407)</b>                  Ein bestehendes oder geplantes Naturschutzgebiet wird von dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht berührt.                  Hinweis:                  Umweltschadensgesetz und Artenschutzrecht sind zu beachten. Ich verweise in diesem Zusammenhang insbesondere auf § 19 BNatSchG i. V. m. dem Umweltschadensgesetz (vom 10. Mai 2007, BGBl. Teil I S. 666) sowie auf die §§ 44 und 45 BNatSchG.</p>	<i>Naturschutz</i>	<p>Seitens der Stadt Dessau erfolgt die Kenntnisnahme der Stellungnahme. Änderungen oder Ergänzungen an Plan oder Begründung ergeben sich daraus nicht.</p> <p>Die möglichen Auswirkungen der Planung auf die Umwelt wurden unter Punkt 10 der Planbegründung ausführlich erläutert.</p>	K
T1.19	<p><b>8. Als obere Denkmalschutzbehörde und UNESCO-Weltkulturerbe (Referat 502)</b>                  Zu den öffentlichen Belangen dieses Referates liegt gegenwärtig keine Stellungnahme vor.</p>	<i>Denkmal-schutz</i>	<p>Keine weitere Stellungnahme eingegangen.</p>	K

	Die Stellungnahme reiche ich Ihnen umgehend nach, sofern die Hinweise und Anregungen für die eingereichte Bauleitplanung von fachlicher Relevanz sind.			
<b>T1.20</b>	<b>Hinweis zur Datensicherung</b> Die obere Landesplanungsbehörde führt gemäß § 14 Landesplanungsgesetz das Raumordnungskataster (ROK) des Landes Sachsen-Anhalt. Die Erfassung genehmigter Bauleitplanungen ist u. a. Bestandteil des ROK. Ich bitte Sie daher, mich von der Genehmigung der o. g. Bauleitplanung (Bekanntmachung) in Kenntnis zu setzen und mir eine Kopie der kartographischen Darstellung des Plangebietes in der genehmigten Fassung zu übergeben.	<i>Raum- ordnungs- kataster</i>	Die Stadt Dessau-Roßlau wird der Aufforderung der oberen Landesplanungsbehörde nachkommen, nachdem der Bebauungsplan Nr. 61 „Altenpflegeheim an der Feldstraße“ bekannt gemacht worden ist.	H

<b>T2</b>				
<b>Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie; Stellungnahme vom 25.10.2012</b>				
<b>T2.1</b>	zu oben genanntem Vorhaben erhalten Sie aus Sicht des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie (LDA) folgende fachliche Stellungnahme zu archäologischen Belangen:  Vielen Dank für Ihr Schreiben v. 28.09.2012 zum o. g. Vorhaben. Sie erhalten dazu eine fachliche Stellungnahme aus Sicht der Archäologie. Die Belange der Archäologie sind ausreichend berücksichtigt. Weitere Hinweise oder Bedenken bestehen nicht.  Als Ansprechpartner für den Planer für Fragen der Archäologie steht Herr Dr. Andreas Hille, Tel. 0345-5247404, Fax 0345-5247460 zur Verfügung.  Ich bitte außerdem um Beachtung der Stellungnahme der Abt. 2 (Bau- und Kunstdenkmalpflege) des LDA, die Ihnen gesondert zugeht.	<i>Denkmal- schutz</i>	Seitens der Stadt Dessau erfolgt die Kenntnisnahme der Stellungnahme. Änderungen oder Ergänzungen an Plan oder Begründung ergeben sich daraus nicht.	K
<b>Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie; Stellungnahme vom 20.04.2013 (2. Entwurf)</b>				

<b>T2.2</b>	Gegen das o. g. Vorhaben bestehen aus Sicht der Archäologie keine Bedenken. Bitte weisen Sie den Bauherrn auf die gesetzliche Meldepflicht hin.	<i>Denkmal-schutz</i>	Seitens der Stadt Dessau erfolgt die Kenntnisnahme der Stellungnahme. Änderungen oder Ergänzungen an Plan oder Begründung ergeben sich daraus nicht.	K
<b>Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie; Stellungnahme vom 10.07.2013 (2. Entwurf)</b>				
<b>T2.3</b>	Bau- und Kunstdenkmalpflege: Leider komme ich erst jetzt zur Beantwortung der Unterlagen betreffs des Neubaus eines Altenpflegeheimes in Roßlau. Dazu möchte ich mitteilen, dass aus denkmalpflegerischer Sicht keine Bedenken vorliegen, da sich in der Nähe des Planungsgebiets keine Baudenkmale oder Denkmalbereiche befinden.	<i>Denkmal-schutz</i>	Seitens der Stadt Dessau erfolgt die Kenntnisnahme der Stellungnahme. Änderungen oder Ergänzungen an Plan oder Begründung ergeben sich daraus nicht.	K
<b>T4</b>				
<b>Amt für Landwirtschaft und Flurneuordnung; Stellungnahme vom 22.10.2012</b>				
<b>T4.1</b>	Wahrzunehmende Belange (Agrarstruktur, Flurneuordnung, Bodenschutz, Landwirtschaft, Dorferneuerung, ländlicher Wegebau außerhalb der Flurneuordnung*) werden nicht berührt.	<i>Land-wirtschaft und Flur-neuordnung</i>	Seitens der Stadt Dessau erfolgt die Kenntnisnahme der Stellungnahme. Änderungen oder Ergänzungen an Plan oder Begründung ergeben sich daraus nicht.	K
<b>T4.2</b>	Eine weitere Beteiligung im Aufstellungsverfahren ist erforderlich, wenn die Planung inhaltlich und/oder räumlich geändert wird.	-	Seitens der Stadt Dessau erfolgt die Kenntnisnahme der Stellungnahme. Änderungen oder Ergänzungen an Plan oder Begründung ergeben sich daraus nicht.	K
<b>T4.3</b>	Fachliche Stellungnahme: ./.	-	--	K
<b>T5</b>				
<b>Landesamt für Geologie und Bergwesen (LAGB); Stellungnahme vom 26.10.2012</b>				
<b>T5.1</b>	nach Prüfung der eingereichten Unterlagen zum Entwurf wird folgender Hinweis zur beabsichtigten Versickerung des Regenwassers innerhalb des Plangebietes gegeben: Falls im Rahmen der bereits erfolgten Baugrunduntersuchung (Ingenieurbüro R. Röcke, 04.06.2012) die	<i>Baugrund und Regen-wasser-versickerung</i>	Seitens der Stadt Dessau erfolgt die Kenntnisnahme der Stellungnahme. Die Hinweise zur Dimensionierung der Versickerungsanlage für das Regenwasser wurden an den Vorhabenträger weitergeleitet. Die Prüfung der Anforderungen an die Regenwasserversickerung erfolgte im weiteren Verlauf des	A

	<p>Versickerungsfähigkeit des Untergrundes noch nicht nachgewiesen wurde, sind entsprechende Untersuchungen standortkonkret durchzuführen. Die Ergebnisse bilden die Grundlage für die Berechnungen zur Dimensionierung der Versickerungsanlage. In der Begründung zum Bebauungsplan (Pkt. 6_6.2.1, S. 30) wurde bereits auf die Beachtung des Arbeitsblattes DWA-A 138 i. V. mit dem Merkblatt DWA-M 153 verwiesen.</p> <p>Bearbeiterin: Frau Schumann (Tel.: 0345-5212 160)</p>		<p>Bauleitplanverfahrens. Gemäß dem Gutachten zu den Baugrund- und Gründungsverhältnissen auf dem überplanten Grundstück (vgl. Kap. 6.5 des Gutachtens vom 04.06.2012) ist es möglich, das auf den Freiflächen anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickern zu lassen. Es wurde der Nachweis erbracht, dass das auf den Freiflächen anfallende Regenwasser auf dem Grundstück versickert werden kann. Die Prüfung durch die untere Wasserbehörde ist erfolgt. Das Regenwasser von den Dachflächen des Gebäudes wird in den Regenwasserkanal der DESWA eingeleitet. Die dazu notwendigen Absprachen mit der DESWA und der Unteren Wasserbehörde sind erfolgt. Die Bestätigung der Einleitmöglichkeit der DESWA liegt vor.</p>	
<b>Landesamt für Geologie und Bergwesen (LAGB); Stellungnahme vom 15.05.2013 (2. Entwurf)</b>				
<b>T5.2</b>	<p><u>Bergbau</u>  <u>Markscheide- und Berechtamswesen, Altbergbau</u>                      Bergbauliche Arbeiten oder Planungen, die den Maßgaben des Bundesberggesetzes unterliegen, werden durch das Vorhaben/die Planung nicht berührt.                      Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen durch umgegangenen Altbergbau liegen dem Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt ebenfalls nicht vor.</p>	<i>Bergbau und Baugrund</i>	<p>Seitens der Stadt Dessau erfolgt die Kenntnisnahme der Stellungnahme. Änderungen oder Ergänzungen an Plan oder Begründung ergeben sich daraus nicht.</p>	K
<b>T5.3</b>	<p><u>Geologie</u>  <u>Hydrogeologie und Umweltgeologie</u>                      Hinweis zur beabsichtigten Versickerung des Regenwassers innerhalb des Plangebietes:                      Wie bereits in unserer Stellungnahme vom 26.10.2012 ausgeführt, ist nicht ersichtlich, ob im Rahmen der bereits erfolgten Baugrunduntersuchung (Ingenieurbüro R. Röcke, 04.06.2012) die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes nachgewiesen wurde. Falls dies noch nicht erfolgt ist, sind</p>	<i>Baugrund und Regenwasser-versickerung</i>	<p>Seitens der Stadt Dessau erfolgt die Kenntnisnahme der Stellungnahme. Gemäß dem Gutachten zu den Baugrund- und Gründungsverhältnissen auf dem überplanten Grundstück (vgl. Kap. 6.5 des Gutachtens vom 04.06.2012) ist es möglich, das auf den Freiflächen anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickern zu lassen. Die Bemessung etwaiger Versickerungsmulden erfolgt auf der Grundlage des Arbeitsblattes DWA-A 138 und des Merkblattes DWA-M 153. Die erforderliche Erlaubnis zur Einleitung des Niederschlagswassers in das Grundwasser wurde gemäß den §§</p>	A, B

	<p>die Untersuchungen noch standortkonkret durchzuführen. Die Ergebnisse bilden die Grundlage für die Berechnungen zur Dimensionierung der Versickerungsanlage. In der Begründung zum Bebauungsplan (Pkt.6.6.2.1, S.30) wurde bereits auf die Beachtung des Arbeitsblattes DWA-A 138 i. V. m. dem Merkblatt DWA-M 153 verwiesen.</p>		<p>8 bis 10 und 12 Wasserhaushaltsgesetz bei der unteren Wasserbehörde beantragt. Mit der Zustimmung ist zu rechnen. Das auf den Dachflächen des Altenpflegeheims anfallende Niederschlagswasser wird in den Regenwasserkanal der DESWA eingeleitet. Die dazu notwendigen Absprachen mit der DESWA und der Unteren Wasserbehörde sind erfolgt. Die Bestätigung der Einleitmöglichkeit der DESWA liegt vor. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.</p>	
--	--	--	--	--

<p><b>T6</b>  <b>Landesamt für Vermessung und Geoinformation; Stellungnahme vom 27.04.2012 (frühzeitige Beteiligung)</b></p>				
<p><b>T6.1</b></p>	<p>Die Beteiligung bezüglich der Aufstellung des o. a. vorhabenbezogenen Bebauungsplanes habe ich zur Kenntnis genommen und hinsichtlich der Belange des Vermessungs- und Katasterwesens geprüft.</p> <p>Zu den Planungsabsichten selbst habe ich keine Bedenken oder Anregungen.</p>	<p><i>Vermessung</i></p>	<p>Seitens der Stadt Dessau erfolgt die Kenntnisnahme der Stellungnahme. Änderungen oder Ergänzungen an Plan oder Begründung ergeben sich daraus nicht.</p>	<p>K</p>
<p><b>T6.2</b></p>	<p>Bezüglich der Bestimmungen im Umgang mit den im Plangebiet vorhandenen Grenzmarken entsprechend des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt (VermGeoG LSA) verweise ich auf die fachliche Qualifikation des Stadtvermessungsamtes der Stadt Dessau-Roßlau als andere behördliche Vermessungsstelle gemäß § 1 VermGeoG LSA.</p>	<p><i>Vermessung</i></p>	<p>Seitens der Stadt Dessau erfolgt die Kenntnisnahme der Stellungnahme. Der Hinweis auf die Bestimmungen zum Umgang mit den im Plangebiet vorhandenen Grenzmarken verdeutlicht, dass Grenzfeststellungen und Abmarkungen gemäß § 1 VermGeoG LSA außer durch öffentlich bestellte Vermessungsingenieure auch vom Stadtvermessungsamt der Stadt Dessau-Roßlau durchgeführt werden dürfen..</p> <p>§ 1 Abs. 2, 3 VermGeoG LSA lautet:</p> <p><i>(2) Die Liegenschaftsvermessungen nach § 12 Abs. 2 Satz 1 obliegen grundsätzlich den Öffentlich bestellten Vermessungsingenieuren des Landes. Die Vermessungs- und Geoinformationsbehörde führt Liegenschaftsvermessungen durch, soweit dies zur Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Führung des Liegenschaftskatasters erforderlich ist.</i></p> <p><i>(3) Andere behördliche Vermessungsstellen dürfen</i></p>	<p>K</p>

			<p><i>Liegenschaftsvermessungen nach § 12 Abs. 2 Satz 1 zur Erfüllung eigener Aufgaben ausführen, soweit sie von einem zum höheren technischen Verwaltungsdienst - Fachrichtung Vermessungs- und Liegenschaftswesen - befähigten Beamten geleitet werden.</i></p> <p>Das städtische Vermessungsamt wurde am Verfahren beteiligt (siehe Stellungnahmen unter lfd. Nr. T 34.17). Änderungen oder Ergänzungen an Plan oder Begründung ergeben sich daraus nicht.</p>	
<b>Landesamt für Vermessung und Geoinformation; Stellungnahme vom 11.10.2012</b>				
<b>T6.3</b>	<p>die erneute Beteiligung bezüglich der Aufstellung des o.a. vorhabenbezogenen Bebauungsplanes habe ich zur Kenntnis genommen und nochmals hinsichtlich der Belange des Vermessungs- und Katasterwesens geprüft.</p> <p>Meiner Stellungnahme vom 25.04.2012 zur vorhergehenden Beteiligung (Mein Zeichen: 72.102_V24-7004697-2012-7) ist bezüglich der Grenzmarken nichts hinzuzufügen. Sie gilt somit auch für meine erneute Beteiligung durch Ihr Schreiben vom 28.09.2012.<sup>1</sup></p>	<i>Vermessung</i>	<p>Seitens der Stadt Dessau erfolgt die Kenntnisnahme der Stellungnahme. Änderungen oder Ergänzungen an Plan oder Begründung ergeben sich daraus nicht.</p> <p>Zu den Grenzmarken Siehe obige Anmerkungen zu lfd. Nr. T 6.2</p>	K
<b>T6.4</b>	<p>Zu den eingereichten Unterlagen habe ich folgende Anmerkungen. In der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden auf den Seiten 5 und 46 die Flurstücke genannt, die das Plangebiet umgrenzen. Für diese Flurstücke fehlt die Flurangabe, da die Gemarkung Roßlau aus mehreren Fluren besteht. Zur eindeutigen Benennung der Flurstücke ist diese Angabe, hier Flur 1, notwendig. Die Planungsgrundlage für den auf der Seite 23 in der Abbildung 3 dargestellten Sachverhalt bildet ein Auszug aus der Liegenschaftskarte. Für diesen Kartenauszug fehlt noch die Angabe des Nachweises der Erlaubnis zur Vervielfältigung und Verbreitung von Auszügen aus der Liegenschaftskarte gemäß § 13 Abs. 5</p>	<i>Flurstücke</i>	<p>Seitens der Stadt Dessau erfolgt die Kenntnisnahme der Stellungnahme. Die Flurstücksangaben in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden bereits vor der 2. Beteiligung um die Angabe, dass sich diese Flurstücke auf der Flur 1 der Gemarkung Roßlau befinden, ergänzt. Der Nachweis der Erlaubnis zur Vervielfältigung und Verbreitung des Kartenauszugs der Abb. 3 der Begründung wurde eingetragen.</p> <p>Die Planzeichnung wurde entsprechend den Anforderungen des Einwenders überarbeitet. Dazu wurden die Flurstücksbezeichnungen hervorgehoben und die unklaren Flurstücksgrenzen verdeutlicht.</p> <p>Bei den vorgenommenen Änderungen und Ergänzungen in der Planurkunde und der Begründung handelt es sich um redaktionelle Änderungen.</p>	A

<sup>1</sup> Vgl. Stellungnahme vom 28.09.2012 unter 25b.1 und 25b.2.

	<p>Vermessungs- und Geoinformationsgesetz Sachsen-Anhalt (VermGeoG LSA).                  Auf der Planzeichnung ist die Flurstücksnummer des innerhalb des Geltungsbereiches liegenden Flurstückes 133/16 durch den Planungsinhalt überdeckt. Auch für das teilweise innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegende Flurstück 609, Grüner Weg, fehlt die Flurstücksbezeichnung. In den Flurstücken 694 und 695, die im Nordosten an den Geltungsbereich angrenzen, sind Linien in der Darstellungsweise der Flurstücksgrenzen eingetragen, die die beiden Flurstücksflächen zerlegen und somit zu einer fehlerhaften Flurstücksinterpretation führen.                  Ergänzen und korrigieren Sie bitte die vorgenannten Angaben und Nachweise.</p>			
<b>Landesamt für Vermessung und Geoinformation; Stellungnahme vom 17.05.2013 (2. Entwurf)</b>				
<b>T6.5</b>	<p>Meine Stellungnahmen zu den vorhergehenden Beteiligungen vom 25.04.2012 (Mein Zeichen: 72_102_V24-7004697-2012-7) und vom 11.10.2012 (Mein Zeichen: 52_c_V24-7012200-2012-7) ist bezüglich der Grenzmarken nichts hinzuzufügen. Sie gelten somit auch für meine erneute Beteiligung durch Ihr Schreiben vom 29.04.2013.</p>	<i>Flurstücke</i>	<p>Seitens der Stadt Dessau erfolgt die Kenntnisnahme der Stellungnahme. Der Hinweis zum Umgang mit den Grenzmarken verdeutlicht, dass Grenzfeststellungen und Abmarkungen gemäß § 1 VermGeoG LSA außer durch öffentlich bestellte Vermessungsingenieure auch vom Stadtvermessungsamt der Stadt Dessau-Roßlaus durchgeführt werden dürfen. Änderungen oder Ergänzungen an Plan oder Begründung ergeben sich daraus nicht.</p>	K
<b>T6.6</b>	<p>Zu den eingereichten Planunterlagen habe ich folgende Anmerkungen und Hinweise. In der Begründung wird auf Seite 27 im Abschnitt Geologie das Höhenniveau des Plangebietes beschrieben. Dabei ist die Abkürzung für die geodätischen Grundlagen des Bezugssystems der Höhe, dem Normalhöhenystem des Deutschen Haupthöhennetzes, für den Wert Feldstraße (62,30 m) mit HNH fehlerhaft. Die richtige Angabe ist NHN (Normalhöhen, Normalhöhennull).                  Berichtigen Sie bitte die fehlerhafte Bezeichnung.</p>	<i>Plangrundlage</i>	<p>Die Angabe in der Begründung wird entsprechend berichtigt.</p>	B

<b>T 8</b>				
<b>Landesbetrieb Bau- und Liegenschaftsmanagement – Niederlassung Süd-Ost; Stellungnahme vom 07.05.2013 (zum 2. Entwurf)</b>				
<b>T.8.1</b>	Nach Prüfung der eingereichten Unterlagen teile ich mit, dass die Belange des Landesbetriebes Bau- und Liegenschaftsmanagement Sachsen-Anhalt, Niederlassung Süd-Ost, nicht betroffen sind. Das Land Sachsen-Anhalt ist von keinem der betroffenen Grundstücke Eigentümer.	<i>Eigentum</i>	Seitens der Stadt Dessau erfolgt die Kenntnisnahme der Stellungnahme. Änderungen oder Ergänzungen an Plan oder Begründung ergeben sich daraus nicht.	K
<b>Landesstraßenbaubehörde Sachsen-Anhalt - Regionalbereich Ost; Stellungnahme vom 29.05.2013 (zum 2. Entwurf)</b>				
<b>T.8.2</b>	die mit Schreiben vom 29.04.2013 eingereichten Planunterlagen zum 2. Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 61 „Altenpflegeheim an der Feldstraße“ in Dessau-Roßlau - Stadtteil Roßlau - wurden überprüft. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass von Seiten der Landesstraßenbaubehörde Sachsen-Anhalt - Regionalbereich Ost keine Einwände bestehen. Der Bebauungsplan erhält die Zustimmung..	<i>Eigentum</i>	Seitens der Stadt Dessau erfolgt die Kenntnisnahme der Stellungnahme. Änderungen oder Ergänzungen an Plan oder Begründung ergeben sich daraus nicht.	K
<b>T9</b>				
<b>Regionale Planungsgemeinschaft; Stellungnahme vom 16.10.2012</b>				
<b>T9.1</b>	Sie baten die Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg um Prüfung, ob o.g. Planung den Erfordernissen der Raumordnung entspricht, welche im Regionalen Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W vom 07.10.2005, in Kraft seit 24.12.2006) festgelegt wurden.	<i>Raumordnung</i>	Seitens der Stadt Dessau erfolgt die Kenntnisnahme der Stellungnahme. Änderungen oder Ergänzungen an Plan oder Begründung ergeben sich daraus nicht.	K
<b>T9.2</b>	Die Erfordernisse der Raumordnung wurden im Entwurf ausreichend analysiert. Sie stehen der o.g. Planung nicht entgegen, sodass keine Einwände bestehen.	<i>Raumordnung</i>	Seitens der Stadt Dessau erfolgt die Kenntnisnahme der Stellungnahme. Änderungen oder Ergänzungen an Plan oder Begründung ergeben sich daraus nicht.	K

<b>T12</b>			
<b>Handelsverband Sachsen-Anhalt; Stellungnahme vom 15.05.2013 (2. Entwurf)</b>			
<b>T12.1</b>	Ziel des Planvorhabens ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Altenpflegeheims an der Feldstraße. Die von uns zu vertretenden Belange werden nicht berührt. Daher ergeben sich für uns keine Bedenken gegen das Planvorhaben.	<i>Einzelhandel</i>	Seitens der Stadt Dessau erfolgt die Kenntnisnahme der Stellungnahme. Änderungen oder Ergänzungen an Plan oder Begründung ergeben sich daraus nicht.
<b>T18</b>			
<b>Kabel Deutschland; Stellungnahme vom 23.05.2013 via E-Mail</b>			
<b>T18.1</b>	wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 23.05.13. Wir teilen Ihnen mit, dass die Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.		Seitens der Stadt Dessau erfolgt die Kenntnisnahme der Stellungnahme. Änderungen oder Ergänzungen an Plan oder Begründung ergeben sich daraus nicht.
<b>T19</b>			
<b>HL komm Telekommunikations GmbH; Stellungnahme vom 04.10.2012</b>			
<b>T19.1</b>	wir bedanken uns für die Zusendung Ihres Schreibens. Innerhalb des Bebauungsplanes befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unserer Rechtsträgerschaft. Aus heutiger Sicht ist auch kein Ausbau unserer Anlagen geplant. Wir sehen keinen Handlungsbedarf. Gegen den Bebauungsplan gibt es keine Einwände.	<i>Telekommunikation</i>	Seitens der Stadt Dessau erfolgt die Kenntnisnahme der Stellungnahme. Änderungen oder Ergänzungen an Plan oder Begründung ergeben sich daraus nicht.
<b>HL komm Telekommunikations GmbH; Stellungnahme vom 06.05.2013 (2. Entwurf)</b>			
<b>T19.2</b>	Innerhalb des Bebauungsplanes befinden sich keine Kabel oder Schutzrohrtrassen unserer Rechtsträgerschaft. Gegen den Bebauungsplan gibt es keine Einwände.	<i>Telekommunikation</i>	Seitens der Stadt Dessau erfolgt die Kenntnisnahme der Stellungnahme. Änderungen oder Ergänzungen an Plan oder Begründung ergeben sich daraus nicht.

	Aus heutiger Sicht sind keine Maßnahmen durch unser Unternehmen geplant.			
<b>T20</b>				
<b>Dessauer Versorgungs- und Verkehrsgesellschaft (DVV); Stellungnahme vom 05.11.2012</b>				
<b>T20.1</b>	<p>der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 61 „Altenpflegeheim an der Feldstraße“ im Stadtteil Roßlau (Fassung vom 30.07.2012) wurde in unserem Hause geprüft.</p> <p>Die Aussagen aus unserer Stellungnahme vom 26.04.2012 zur Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung sowie der Niederschlagswasserableitung wurden aufgenommen.</p> <p>Aus Sicht des Öffentlichen Personennahverkehrs gibt es keine weiteren Anmerkungen.</p> <p>Bei Einhaltung der gültigen Vorschriften stimmen die DVV Stadtwerke Dessau dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 61 „Altenpflegeheim an der Feldstraße“ (Fassung v. 30.07.2012) grundsätzlich zu.</p>	<i>Wasser und ÖPNV</i>	<p>Seitens der Stadt Dessau erfolgt die Kenntnisnahme der Stellungnahme. Änderungen oder Ergänzungen an Plan oder Begründung ergeben sich daraus nicht.</p>	K
<b>T20</b>				
<b>Dessauer Versorgungs- und Verkehrsgesellschaft (DVV); Stellungnahme zum 2. Entwurf vom 22.05.2013</b>				
<b>T20.2</b>	<p>der 2. Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 61 „Altenpflegeheim an der Feldstraße“ im Stadtteil Roßlau wurde in unserem Hause geprüft.</p> <p>Die Aussagen aus unserer Stellungnahme vom 26.04.2012 zur Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung haben nach wie vor Gültigkeit.</p> <p>Aus Sicht des Öffentlichen Personennahverkehrs gibt es keine weiteren Anmerkungen.</p> <p>Bei Einhaltung der gültigen Vorschriften stimmen die DVV Stadtwerke Dessau dem 2. Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 61</p>	<i>Wasser und ÖPNV</i>	<p>Seitens der Stadt Dessau erfolgt die Kenntnisnahme der Stellungnahme. Änderungen oder Ergänzungen an Plan oder Begründung ergeben sich daraus nicht.</p> <p>Wie unter lfd. Nr. T20.1 ersichtlich waren die Aussagen aus der Stellungnahme vom 26.04.2012 (frühzeitige Beteiligung) bereits im 1. Entwurf ausreichend berücksichtigt.</p>	

	„Altenpflegeheim an der Feldstraße“ grundsätzlich zu.			
--	---	--	--	--

<b>T22</b>				
<b>GASCADE; Stellungnahme vom 11.10.2012</b>				
<b>T22.1</b>	wir danken für die Übersendung der Unterlagen zu o. g. Vorhaben.  Wir antworten Ihnen zugleich auch im Namen und Auftrag der Anlagenbetreiber WINGAS GmbH sowie OPAL NEL TRANSPORT GmbH.	-	Seitens der Stadt Dessau erfolgt die Kenntnisnahme der Stellungnahme. Änderungen oder Ergänzungen an Plan oder Begründung ergeben sich daraus nicht.	K
<b>T22.2</b>	Nach Prüfung Ihres Vorhabens im Hinblick auf eine Beeinträchtigung unserer Anlagen teilen wir Ihnen mit, dass unsere Anlagen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht betroffen sind. Dies schließt die Anlagen der v. g. Betreiber mit ein.	<i>Versorgungsleitungen</i>		K
<b>T22.3</b>	Wir möchten Sie aber darauf hinweisen, dass sich Kabel und Leitungen anderer Betreiber in diesem Gebiet befinden können. Diese Betreiber sind gesondert von Ihnen zur Ermittlung der genauen Lage der Anlagen und eventuellen Auflagen anzufragen. Die GASCADE kann <b>nur</b> für ihre eigenen Anlagen Auskunft geben und für die Anlagen der Anlagenbetreiber, welche GASCADE mit der Beauskunftung beauftragt haben (s. o.).	<i>Versorgungsleitungen</i>	Eine Beteiligung der weiteren in Frage kommenden Medienträger im Verfahren ist erfolgt (siehe tabellarische Übersicht lfd. Nr. 16 bis 27).	K
<b>GASCADE; Stellungnahme vom 14.05.2013 (2. Entwurf)</b>				
<b>T22.4</b>	wir danken für die Übersendung der Unterlagen zu o. g. Vorhaben.  Wir antworten Ihnen zugleich auch im Namen und Auftrag der Anlagenbetreiber WINGAS GmbH sowie OPAL NEL TRANSPORT GmbH.	<i>Versorgungsleitungen</i>	Seitens der Stadt Dessau erfolgt die Kenntnisnahme der Stellungnahme. Änderungen oder Ergänzungen an Plan oder Begründung ergeben sich daraus nicht.	K
<b>T22.5</b>	Nach Prüfung Ihres Vorhabens im Hinblick auf eine Beeinträchtigung unserer Anlagen teilen wir Ihnen mit, dass	<i>Versorgungs</i>		K

	unsere Anlagen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht betroffen sind. Dies schließt die Anlagen der v. g. Betreiber mit ein.	<i>leitungen</i>		
<b>T22.6</b>	Wir möchten Sie aber darauf hinweisen, dass sich Kabel und Leitungen anderer Betreiber in diesem Gebiet befinden können. Diese Betreiber sind gesondert von Ihnen zur Ermittlung der genauen Lage der Anlagen und eventuellen Auflagen anzufragen. Die GASCADE kann <b>nur</b> für ihre eigenen Anlagen Auskunft geben und für die Anlagen der Anlagenbetreiber, welche GASCADE mit der Beauskunftung beauftragt haben (s. o.).	<i>Versorgungsleitungen</i>	Eine Beteiligung der weiteren in Frage kommenden Medienträger im Verfahren ist erfolgt (siehe tabellarische Übersicht lfd. Nr. 16 bis 27).	V

<b>T24</b>				
<b>MITNETZ/envia M; Stellungnahme vom 07.11.2012</b>				
<b>T24.1</b>	<p>im Bereich des oben genannten Vorhabens befinden sich Energieversorgungsanlagen der envia Mitteldeutsche Energie AG (enviaM).</p> <p>In den beigefügten Bestandsplanunterlagen ist die Lage der vorhandenen Anlagen ersichtlich.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass die Bestandsunterlagen nur zu Planungszwecken und zur Information dienen sollen. Rechtliche Grundlagen können daraus nicht abgeleitet werden, da die Lage der Versorgungsleitungen jederzeit Änderungen unterworfen sein kann.</p> <p>Bei Fragen zu diesen Unterlagen wenden Sie sich bitte an den nachfolgend genannten Ansprechpartner im zuständigen Servicecenter.</p> <p>Die Übergabe der Bestandsunterlagen ersetzt nicht das Schachtscheinverfahren.</p> <p>Aus heutiger Sicht sind keine Maßnahmen zur Änderung oder Erweiterung von Versorgungsanlagen der enviaM geplant.</p>	<i>Versorgungsleitungen</i>	<p>Seitens der Stadt Dessau erfolgt die Kenntnisnahme der Stellungnahme. Der Anlagenbestand wurde anhand der übersandten Unterlagen des Einwenders geprüft. Es befinden sich Versorgungsanlagen der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH (Mitnetz Strom mbH) innerhalb der bestehenden und der geplanten Straßenverkehrsfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Die Anlagen der Mitnetz Strom mbH dürfen auf Grund der getroffenen Festsetzungen nicht mit baulichen Anlagen überbaut werden. Insofern sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Leitungsbestands zu erwarten.</p> <p>Die über die Lageauskunft hinausgehenden allgemeinen Hinweise des Einwenders zum Umgang mit den Bestandsanlagen und zur Leitungsauskunft wurden an den Vorhabenträger weitergeleitet und – soweit sinnvoll – in die Begründung aufgenommen.</p>	A, B

<p>Zu den Versorgungsleitungen sind die festgelegten Abstände entsprechend dem einschlägigen Vorschriften- und Regelwerk zu beachten und einzuhalten.</p> <p>Die Standsicherheit von Masten ist zu jeder Zeit zu gewährleisten. Bei Arbeiten mit Montagegeräten sollte ein seitlicher Abstand von 3,0 m nicht unterschritten werden. Ist ein näheres Heranschachten unumgänglich, müssen rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten entsprechende Absprachen mit der Abteilung Anlagenmanagement im zuständigen Servicecenter, siehe nachfolgende Schachtscheinhinweise, getroffen werden.</p> <p>Unterirdische Versorgungsanlagen sind grundsätzlich von Bepflanzungen, Anschüttungen und Überbauungen (z.B. Längsüberbauung mit Borden) freizuhalten.</p> <p>Im Bereich der unterirdischen Anlagen ist Handschachtung erforderlich.</p> <p>Generell bitten wir Sie, Ihre Planung an die vorhandenen Anlagen der enviaM so anzupassen, dass Umverlegungsmaßnahmen entfallen.</p> <p>Werden durch Baumaßnahmen Änderungen bzw. Sicherungsmaßnahmen an unseren Anlagen notwendig, so sind diese zu beantragen. Die Kosten dafür sind vom Veranlasser zu übernehmen, soweit keine anderen Regelungen Anwendung finden. Dies betrifft auch erforderliche Veränderungen von Tiefenlagen bei Kabeltrassen. Ein entsprechender Antrag ist möglichst frühzeitig zustellen an:</p> <p><i>MITNETZ Strom, Standort Naumburg, Steinkreuzweg 9, 06618 Naumburg</i></p> <p>Die bauausführende Firma hat rechtzeitig die aktuelle Auskunft über den Leitungsbestand der enviaM(Schachtschein) im zuständigen Servicecenter: <i>envia Netzservice GmbH, Servicecenter Köthen-, Dessauer</i></p>			
---	--	--	--

	<p><i>Straße 104b,06366 Köthen, Ansprechpartner: Frau Rose. Tel.:0 34 06/4 20-2 30, einzuholen.</i></p> <p>Hinweis:                  Die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH bietet den kostenfreien Service zur allgemeinen Leitungsauskunft bzw. Erlangung einer Schachterlaubnis mittels Online-Zugriff über Internet an. Unter dem folgenden link steht Ihnen, nach einmaliger Registrierung und (für gewerbliche Nutzer) Abschluss der Nutzungsvereinbarung für die Planauskunft, ein schneller Zugriff auf den Leitungsbestand der enviaM zur Verfügung.  <a href="http://www.mitnet-strom.de/kundencenter/plan_schachtscheinauskunft.html">http://www.mitnet-strom.de/kundencenter/plan_schachtscheinauskunft.html</a></p>			
<b>T24.2</b>	<p>Weiterhin möchten wir darauf hinweisen, dass im Baubereich alte außer Betrieb befindliche enviaM- und Fremdkabel vorhanden sind.</p>	<p><i>Versorgungsleitungen</i></p>	<p>Die außer Betrieb befindlichen Kabel anderer Betreiber befinden sich im Bereich des geplanten Altenpflegeheims. Eine Kabeltrasse verläuft auch durch mehrere der geplanten Wohngrundstücke. Hinweise auf Beeinträchtigungen der Belange der Fremdversorgungsunternehmen liegen nicht vor. Im Zuge der Realisierung des Altenpflegeheims wird geprüft, ob der Anlagenbestand innerhalb des Sondergebiets genutzt werden kann oder eine Neuverlegung erforderlich ist. Änderungen oder Ergänzungen an Plan oder Begründung werden auf Grund dieses Hinweises nicht erforderlich.</p>	H
<b>T24 Mitteldeutsche Netzgesellschaft Gas mbH (MITNETZ); Stellungnahme vom 13.05.2013 (2. Entwurf)</b>				
<b>T24.3</b>	<p>Ihre Anfrage ist bei uns eingegangen und wurde unter folgender Nummer registriert.                  Register-Nr.: TG-01487/2013                  Nach der Durchsicht der von Ihnen eingereichten Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich Anlagen unseres Unternehmens im angegebenen Bereich befinden. Für diese Anlagen erteilen wir folgende Auskunft, welche <u>nicht</u> als Erkundigung (Schachtschein) gilt:</p>	<p>- -</p>	<p>Seitens der Stadt Dessau erfolgt die Kenntnisnahme der Stellungnahme.                  Änderungen oder Ergänzungen an Plan oder Begründung ergeben sich daraus nicht.</p>	K
<b>T24.4</b>	<p><u>1. Gashochdruckleitungen</u></p>	<p><i>Versorgungs</i></p>	<p>Die Darstellung des Leitungsbestandes wurde nachrichtlich in die</p>	A

	<p>Zu den vorhandenen Gashochdruckleitungen TN 307.06, TN 307.06.02 und TN 307.06.03 (DN 100/DP 16) übergeben wir mit diesem Schreiben einen Übersichtsplan im Maßstab 1:25.000 sowie den Bestandsplan Blattnr. 1. Weiterhin erhalten Sie unsere 4. Auflage vom „Merkheft zum Schutz von Anlagen der MITNETZ GAS“ zur verpflichtenden Beachtung.</p> <p>Für diese Gashochdruckleitungen betragen die zu berücksichtigenden Schutzstreifenbreiten 4,0 m (jeweils 2,0 m rechts und links der Trasse).</p> <p>Im angegebenen Bereich befindet sich weiterhin eine stillgelegte Gashochdruckleitung. Deren Verlauf können Sie ebenfalls dem Bestandsplan Nr.1 entnehmen. Vor Baubeginn ist eine örtliche Einweisung erforderlich. Für diesbezügliche Rückfragen steht Ihnen unser Netzmeister Herr Conrad gern zur Verfügung.</p>	<i>leitung</i>	<p>Planzeichnung aufgenommen, ebenso ein entsprechender Hinweis zum Umgang mit dem Leitungsbestand.</p> <p>Die Informationen werden an den Vorhabenträger und an dessen Architekten weitergeleitet.</p>	
<b>T24.5</b>	<p><u>2. Gasniederdruckleitungen</u></p> <p>Dazu übergeben wir einen Übersichtsplan im Maßstab 1:5.000 sowie den Bestandsplan Blattnr. 1A. Auch für diesen Leitungsbestand besitzt unsere 4. Auflage vom „Merkheft zum Schutz von Anlagen der MITNETZ GAS“ Gültigkeit.</p> <p>Im angegebenen Bereich befinden sich weiterhin stillgelegte Gasnieder- bzw. Gasmitteldruckleitungen. Deren Verlauf können Sie ebenfalls dem Bestandsplan Blattnr. 1A entnehmen.</p> <p>Sofern in den übergebenen Bestandsplänen nicht anders angegeben, wurde die Rohrleitungen der MITNETZ GAS in einer Regeltiefe von</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1,2 m bei klassifizierten Straßen</li> <li>- 1,0 m bei sonstigen Straßen und</li> <li>- 0,8 m bei Fußwegen</li> </ul> <p>verlegt.</p>	<i>Versorgungsleitung</i>	<p>Die Darstellung des Leitungsbestandes wurde nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen, ebenso ein entsprechender Hinweis zum Umgang mit dem Leitungsbestand.</p> <p>Die Informationen werden an den Vorhabenträger und an dessen Architekten weitergeleitet.</p>	A
<b>T24.6</b>	<p><u>3. Allgemeingültige Hinweise und Forderungen</u></p>	<i>Versorgungs</i>	<p>ein entsprechender Hinweis zum Umgang mit dem Leitungsbestand</p>	A

<p>Sollten aus objektiven Gründen der angegebene Schutzstreifen bzw. Sicherheitsabstand und/oder die im o. g. Merkheft aufgeführten Abstände und Forderungen ganz oder teilweise nicht eingehalten werden können, ist zwingend mit uns Rücksprache über die dann erforderlichen Maßnahmen zu führen.</p> <p>Bei geplanten Pflanzmaßnahmen beträgt der einzuhaltende Mindestabstand 2,5 m als horizontaler Abstand zwischen Stammachse der Pflanze und Außenhaut der Versorgungsanlage (siehe Merkheft Seite 17 und 20).</p> <p>Soweit unser Bestand betroffen ist, bitten wir Sie unseren Leitungsbestand in Ihre Pläne zu übernehmen und uns dann die Pläne und Querschnitte zu übergeben.</p> <p>Sofern Umverlegungsmaßnahmen an unseren Anlagen erforderlich sind, bitten wir um rechtzeitige Kontaktaufnahme mit unserem Haus, um die gesamten vorbereitenden Arbeiten zu tätigen und um Ihnen ein entsprechendes Kostenangebot zu erstellen bzw. Vereinbarungen abschließen zu können.</p> <p>Die gastechische Erschließung ist möglich. Dazu ist ein Erschließungsvertrag erforderlich. Der Erschließungsträger möchte sich bitte zum gegebenen Zeitpunkt mit unserem Haus in Verbindung setzen.</p> <p>Unsere Anlagen genießen Bestandsschutz. Notwendige Aufwendungen/Veränderungen sind grundsätzlich durch den Verursacher bzw. nach den gültigen vertraglichen Vereinbarungen zu finanzieren.</p> <p>Da unser Anlagenbestand ständigen Änderungen und Erweiterungen unterliegt, hat diese Stellungnahme eine Gültigkeit von 2 Jahren ab Ausstellungsdatum.</p> <p>Die Erkundungspflicht der bauausführenden Firma bleibt von diesem Schreiben unberührt.</p>	<p><i>leitung</i></p>	<p>wurde auf dem Satzungsplan eingefügt.</p> <p>Die Informationen werden an den Vorhabenträger und an dessen Architekten weitergeleitet.</p>	
---	-----------------------	--	--

T25

<b>Fernwasserversorgung Elbaue-Ostharz GmbH; Stellungnahme vom 10.10.2012</b>				
<b>T25.1</b>	<p>unsererseits wird gegen o. g. Maßnahme kein Einwand erhoben, da sich in diesem Bereich keine Anlage oder Anlagenteile der Fernwasserversorgung Elbaue-Ostharz GmbH befinden.</p> <p>Die Stellungnahme hat eine Gültigkeit von 2 Jahren.</p>	<i>Versorgungsleitungen</i>	Seitens der Stadt Dessau erfolgt die Kenntnisnahme der Stellungnahme. Änderungen oder Ergänzungen an Plan oder Begründung ergeben sich daraus nicht.	K
<b>Fernwasserversorgung Elbaue-Ostharz GmbH; Stellungnahme vom 06.05.2013 (2. Entwurf)</b>				
<b>T25.2</b>	<p>Unsererseits wird gegen o. g. Maßnahme kein Einwand erhoben, da sich in diesem Bereich keine Anlagen oder Anlagenteile der Fernwasserversorgung Elbaue-Ostharz befinden.</p> <p>Die Stellungnahme hat eine Gültigkeit von 2 Jahren.</p>	<i>Versorgungsleitungen</i>	Seitens der Stadt Dessau erfolgt die Kenntnisnahme der Stellungnahme. Änderungen oder Ergänzungen an Plan oder Begründung ergeben sich daraus nicht.	K
<b>T26</b>				
<b>50Hertz Transmission GmbH; Stellungnahme vom 11.10.2012</b>				
<b>T26.1</b>	<p>Ihr Schreiben haben wir dankend erhalten.</p> <p>Folgende Unterlagen lagen uns von Ihnen zur Einsichtnahme vor:</p> <p style="padding-left: 40px;">- <i>Planunterlagen im Internet</i></p> <p>Nach Prüfung Ihrer Materialien können wir Ihnen mitteilen, dass sich im o. g. Plangebiet derzeit keine Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH (u. a. Umspannwerke, Freileitungen und Informationsanlagen) befinden oder in nächster Zeit geplant sind.</p>	<i>Versorgungsleitungen</i>	Seitens der Stadt Dessau erfolgt die Kenntnisnahme der Stellungnahme. Änderungen oder Ergänzungen an Plan oder Begründung ergeben sich daraus nicht.	K
<b>50Hertz Transmission GmbH; Stellungnahme vom 13.05.2013 (2. Entwurf)</b>				
<b>T26.2</b>	<p>Ihr Schreiben haben wir dankend erhalten.</p> <p>Folgende Unterlagen lagen uns von Ihnen zur</p>	<i>Versorgungsleitungen</i>	Seitens der Stadt Dessau erfolgt die Kenntnisnahme der Stellungnahme. Änderungen oder Ergänzungen an Plan oder	K

	Einsichtnahme vor:  - <i>Planunterlagen im Internet</i>  Nach Prüfung der Unterlagen können wir Ihnen mitteilen, dass sich im o. g. Plangebiet derzeit keine Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH (u. a. Umspannwerke, Freileitungen und Informationsanlagen) befinden oder in nächster Zeit geplant sind.		Begründung ergeben sich daraus nicht.	
--	---	--	---------------------------------------	--

<b>T27</b>				
<b>GDMcom (Verbundnetz Gas AG); Stellungnahme vom 25.10.2012</b>				
<b>T27.1</b>	GDMcom ist vorliegend als von der ONTRAS - VNG Gastransport GmbH, Leipzig ("ONTRAS") und der VNG Gasspeicher GmbH, Leipzig („VGS“), beauftragtes Dienstleistungsunternehmen tätig und handelt insofern namens und in Vollmacht der ONTRAS bzw. der VGS. Ihrer Anfrage entsprechend teilen wir Ihnen mit, dass o. a. Vorhaben keine vorhandenen Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der ONTRAS und der VGS berührt. Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben. Auflage: Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, die GDMcom am weiteren Verfahren zu beteiligen. Diese Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der vorgenannten Unternehmen, so dass ggf. noch mit Anlagen anderer Netz- und Speicherbetreiber bzw. -eigentümer gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen.  Die GDMcom vertritt die Interessen der ONTRAS und VGS	<i>Versorgungsleitungen</i>	Seitens der Stadt Dessau erfolgt die Kenntnisnahme der Stellungnahme. Änderungen oder Ergänzungen an Plan oder Begründung ergeben sich daraus nicht.	K

	gegenüber Dritten in o. g. Angelegenheit. Ihre Anfragen richten Sie bitte diesbezüglich an die GDMcom.			
<b>GDMcom (Verbundnetz Gas AG); Stellungnahme vom 13.05.2013 (2. Entwurf)</b>				
<b>T27.2</b>	<p>GDMcom ist vorliegend als von der ONTRAS - VNG Gastransport GmbH, Leipzig („ONTRAS“) und der VNG Gasspeicher GmbH, Leipzig („VGS“), beauftragtes Dienstleistungsunternehmen tätig und handelt insofern namens und in Vollmacht der ONTRAS bzw. der VGS.</p> <p>Ihrer Anfrage entsprechend teilen wir Ihnen mit, dass o. a. Vorhaben keine vorhandenen Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der ONTRAS und der VGS berührt.</p> <p>Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben.</p> <p>Auflage: Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, die GDMcom am weiteren Verfahren zu beteiligen.</p> <p>Diese Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der vorgenannten Unternehmen, so dass ggf. noch mit Anlagen anderer Netz- und Speicherbetreiber bzw. -eigentümer gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen.</p> <p>Die GDMcom vertritt die Interessen der ONTRAS und VGS gegenüber Dritten in o. g. Angelegenheit. Ihre Anfragen richten Sie bitte diesbezüglich an die GDMcom.</p>	<i>Versorgungsleitungen</i>	Seitens der Stadt Dessau erfolgt die Kenntnisnahme der Stellungnahme. Änderungen oder Ergänzungen an Plan oder Begründung ergeben sich daraus nicht.	K
<b>T28 Heidewasser GmbH; Stellungnahme vom 13.05.2013 (2. Entwurf)</b>				
<b>T28.1</b>	Das o. g. B-Plangebiet liegt nicht im Versorgungsgebiet der Heidewasser GmbH.		Seitens der Stadt Dessau erfolgt die Kenntnisnahme der Stellungnahme. Änderungen oder Ergänzungen an Plan oder Begründung ergeben sich daraus nicht.	

<b>T31</b>				
<b>Biosphärenreservat Mittelbe, Stellungnahme vom 05.10.2012</b>				
<b>T31.1</b>	im Ergebnis der Prüfung der Planungsunterlagen nach naturschutzfachlichen Gesichtspunkten können wir Ihnen unter Berücksichtigung des Schutzzweckes des Biosphärenreservates Folgendes mitteilen:  Das Plangebiet befindet sich nicht im Biosphärenreservat Mittelbe. Hinweise darauf, dass Belange im grenznahen Bereich berührt werden, liegen nicht vor.	<i>Naturschutz</i>	Seitens der Stadt Dessau erfolgt die Kenntnisnahme der Stellungnahme. Änderungen oder Ergänzungen an Plan oder Begründung ergeben sich daraus nicht.	
<b>Biosphärenreservat Mittelbe; Stellungnahme vom 07.05.2013 (2. Entwurf)</b>				
<b>T31.2</b>	Auch der 2. Entwurf der o. g. Planung befindet sich hinsichtlich der Lage des Plangebietes nicht im Biosphärenreservat Mittelbe. Hinweise darauf, dass Belange im grenznahen Bereich berührt werden, liegen nicht vor.	<i>Naturschutz</i>	Seitens der Stadt Dessau erfolgt die Kenntnisnahme der Stellungnahme. Änderungen oder Ergänzungen an Plan oder Begründung ergeben sich daraus nicht.	
<b>T32</b>				
<b>Ortschaftsrat Roßlau; Stellungnahme vom 25.10.2012</b>				
<b>T32.1</b>	Auszug aus der Niederschrift der Sitzung des Ortschaftsrates Roßlau am 25.10.2012: Die Vorlage war bereits Gegenstand der OR-Sitzung am 30.08.2012. Die Ortschaftsratsmitglieder stimmten zum damaligen Zeitpunkt der BV zu. Alle OR-Mitglieder haben die Informationen vom Stadtplanungsamt (siehe Schreiben vom 28.09.2012) erhalten und nehmen diese ohne weitere Anmerkungen zur Kenntnis.	<i>Ortschaftsrat</i>	Seitens der Stadt Dessau erfolgt die Kenntnisnahme der Stellungnahme. Änderungen oder Ergänzungen an Plan oder Begründung ergeben sich daraus nicht.	K

<b>T33</b>
------------

<b>Gestaltungsbeirat der Stadt Dessau-Roßlau, Stellungnahme vom 16.11.2012</b>				
<b>Bestätigter Auszug aus Protokoll zur 10. Sitzung des Beirates für Stadtgestaltung am 11.10.2012 (TOP 2)</b>				
<b>T33.1</b>	<p><b>TOP 2: Altenpflegeheim an der Feldstraße</b>                      Für den Ersatzstandort des Altenpflegeheims in der Waldstraße in Roßlau, plant der Saarländische Schwesternverband die Errichtung eines Altenpflegeheims in der Feldstraße. Dafür wird derzeit ein Vorhaben- und Erschließungsplan erstellt. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung hat zur Ausrichtung des Baukörpers an der Feldstraße geführt.                      Herr Focke stellte das Vorhaben anhand von Lageplan, Grundriss und perspektivischer Ansicht mit der Vision der Bäderarchitektur vor.</p>	-	Seitens der Stadt Dessau erfolgt die Kenntnisnahme der Stellungnahme.	K
<b>T33.2</b>	<p>Nach ausgiebiger Diskussion um die Form des Baukörpers gibt der Beirat folgende Empfehlungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>In der Weiterbearbeitung sollte wegen des relativ ungeordneten baulichen Umfelds eine ordnende, am Straßenverlauf orientierte Ausrichtung des an der Feldstraße gelegenen Baukörpers angestrebt werden. Der vergleichsweise sehr lang gestreckte Baukörper sollte durch eine Betonung des Eingangsbereichs und/oder einen möglichen Vor- oder Rücksprung eines der beiden Flügel gegliedert werden.</li> </ul>	<i>Ausrichtung des Baukörpers</i>	<p>Die Hinweise werden dankend zur Kenntnis genommen. Durch die Anordnung des Baukörpers zur Straßenfront hin wird der Eindruck einer geschlossenen Bebauung vermittelt. Die Straßenfront wird dadurch gefasst. Auf Grund der betriebsinternen Anforderungen des Altenpflegeheims an die Versorgung der Bewohner und zur Entlastung des Betriebspersonals ist der x-förmige Baukörper am besten geeignet, weil er den Betriebsablauf mit geringen Wegen für Bewohner und Personal ermöglicht.                      Der Eingangsbereich des Altenpflegeheims wird durch seine architektonische Gestaltung besonders betont. Er bricht aus der vergleichsweise langen gleichförmigen Baufront aus und akzentuiert diese.</p>	V, N
<b>T33.3</b>	<p>Für die rückwärtigen Gebäudeflügel kann durch Veränderung der Richtungsorientierung zum straßenseitigen Baukörper die Ausrichtung der Zimmer nach Norden bzw. Süden vermieden werden.</p>	<i>Gebäudeform</i>	<p>Das Abweichen von der bislang verfolgten Gebäudeform ist aus Erschließungsgründen nicht möglich. Durch die vorgeschlagene Veränderung der Orientierung der Seitenflügel würden sich die Hofbereiche derart verändern, dass sich die Hofbereiche entweder derart verkleinern, dass ein Wirtschaftshof nur noch im nördlichen Teil des Baugebiets angeordnet werden könnte. Dies würde dem Nachbarschutz gegenüber dem baulichen Bestand zuwiderlaufen. Die Seitenflügel könnten aber auch so angeordnet werden, dass sie</p>	N

			annähernd in Nord-Süd-Ausrichtung lägen. Dadurch könnte die abschirmende Wirkung für den Wirtschaftshof jedoch nicht mehr erreicht werden. Außerdem würden die Seitenflügel bis an die Grundstücksgrenze der Nachbarn am Fliederweg heranreichen. Auch das wäre nicht mit dem Nachbarschutz vereinbar. Die Anregungen können in diesem Punkt daher nicht berücksichtigt werden.	
<b>T33.4</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zur Gestaltung der Freianlagen wird die Verwendung kleiner, haptisch ansprechender Formen und Plastiken empfohlen. Ferner könnte die Symmetrie der baulichen Anlage durch eine an der Straßenfront asymmetrisch zum Eingangsbereich angeordnete Plastik gebrochen werden.</li> </ul>	<i>Freianlagen-gestaltung</i>	Die Gestaltungshinweise werden dankend zur Kenntnis genommen und dem Ausführungsplaner weitergeleitet. Eine planerische Festsetzung ist dafür nicht erforderlich.	H
<b>T33.5</b>	Frau Neumann weist darauf hin, dass die Empfehlungen des Beirates in die Abwägung zum Bebauungsplan eingestellt werden. Nach Abwägungsbeschluss durch den Stadtrat wird der Beirat über das Ergebnis informiert.	-	Sachverhaltsdarstellung. Änderungen oder Ergänzungen an Plan oder Begründung ergeben sich daraus nicht.	K

**T 34 Ämter und Behörden der Stadt Dessau-Roßlau**

**T 34.2**

**Amt I- Gleichstellungsbeauftragte; Stellungnahme vom 29.10.2012**

<b>T34.2.1</b>	von der Planung und dem Bauvorhaben an sich werden gleichstellungspolitische Ziele nicht berührt, deshalb wird von einer ausführlichen Stellungnahme des Gleichstellungsbüros abgesehen.	<i>Gleichstellung</i>	Seitens der Stadt Dessau erfolgt die Kenntnisnahme der Stellungnahme. Änderungen oder Ergänzungen an Plan oder Begründung ergeben sich daraus nicht.	K
<b>T34.2.2</b>	Vom Investor ist folgendes nur bedingt beeinflussbar: Aus Sicht des Gleichstellungsbüros weist der gewählte Standort auf Grund der Stadtrandlage, angrenzend an ein reines Wohngebiet nicht alle Qualitäten auf, die älteren Menschen/ Insassen eines Altenpflegeheims eine Teilhabe am öffentlichen Leben, wie Einkaufen, Café-Besuche oder	<i>ÖPNV</i>	Für das Plangebiet besteht ein insgesamt regelmäßiges Angebot des ÖPNV durch fahrplanmäßige Linienfahrten der Buslinien 24 und 25, die das Plangebiet an das Zentrum von Roßlau sowie den Bahnhof Roßlau anbinden. Ergänzt wird das Angebot durch die Möglichkeit, das Anrufbusssystem zu benutzen. Die nächste Haltestelle befindet sich in der Wiesenstraße. Die Verlegung dieser Haltestelle näher an	H

	auch die Nutzung von Dienstleistungen ermöglichen. Im Interesse gewünschter Inklusion ist zu hoffen, dass eine zweckmäßige ÖPNV-Anbindung gewährleistet wird		das Plangebiet des Bebauungsplans ist grundsätzlich möglich. Die Verlegung von Haltestellen bzw. die Versorgung mit dem ÖPNV im Plangebiet kann jedoch nicht über Festsetzungen im Bebauungsplan durchgesetzt werden.	
<b>T34.2.3</b>	und sich vielleicht durch die „Initialzündung: Neubau Altenpflegeheim“ kleinere Dienstleistungsunternehmen und gastronomische Angebote im Umfeld ansiedeln. Diesen sollten die planungsrechtlichen Festlegungen für das angrenzende Gebiet nicht im Weg stehen.	<i>Versorgung mit Dienstleistungen</i>	Die Anregung des Einwenders wird bereits dadurch berücksichtigt, dass im reinen Wohngebiet gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO 1990 bestimmte andere Nutzungen ausnahmsweise zulässig sind. Dazu zählen u. a. kleinere Läden sowie Anlagen für soziale, gesundheitliche, sportliche Zwecke, die jeweils der Deckung des täglichen Bedarfs bzw. den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.	V
<b>Amt I- Gleichstellungsbeauftragte; Stellungnahme vom 22.05.2013 (2. Entwurf)</b>				
<b>T34.2.4</b>	Neue Aspekte hinsichtlich gleichstellungsrelevanter Belange sind dem 2. Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 61 „Altenpflegeheim an der Feldstraße“ nicht zu entnehmen. Eine Stellungnahme wird deshalb nicht abgegeben. Im Übrigen verweise ich auf mein Schreiben (E-Mail) vom 29. Oktober 2012.	<i>Gleichstellung</i>	Siehe Anmerkungen zu lfd. Nr. 34.2.2 und 3	K
<b>T34.4 Amt II-32-Öffentliche Sicherheit und Ordnung; Stellungnahme vom 04.10.2012</b>				
<b>T34.4.1</b>	Als zuständige Verwaltungsbehörde für die Ausführung der Aufgaben nach der KampfM-GAVO teilen wir Ihnen zu Ihrem o.g. Schreiben mit, dass die betreffende Fläche anhand der zurzeit vorliegenden Unterlagen (Belastungskarten) und Erkenntnisse (KBD) überprüft wurde.	<i>Kampfmittel</i>	Seitens der Stadt Dessau erfolgt die Kenntnisnahme der Stellungnahme.	K
<b>T34.4.2</b>	Der Bereich ist insgesamt als Kampfmittelverdachtsfläche (Bombenabwurfgebiet) eingestuft. Bei der Durchführung von Tiefbauarbeiten und sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen muss hier mit dem Auffinden von	<i>Kampfmittel</i>	Der Einwender weist auf die Kampfmittelbelastung im Plangebiet und die erforderliche Überprüfungsmaßnahmen in diesem Zusammenhang hin. Diese Informationen wurden in die Begründung zum	A

	<p>Bombenblindgängern gerechnet werden. Insofern ist die Fläche vor dem Beginn der Baumaßnahme auf hier möglicherweise vorhandene Kampfmittel zu sondieren. Soll diese Überprüfung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Sachsen-Anhalt erfolgen, ist hierfür 4 bis 6 Wochen vor Baubeginn ein entsprechender Antrag an das Amt für öffentliche Sicherheit und Ordnung der Stadt Dessau-Roßlau zu richten.</p>		<p>vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen.</p>	
<p><b>Amt II-32-Öffentliche Sicherheit und Ordnung; Stellungnahme vom 23.05.2013</b></p>				
<p><b>T34.4.3</b></p>	<p>Verkehrsbehördliche Stellungnahme zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 61 „Altenpflegeheim Feldstraße“ im Stadtteil Roßlau: o. g. Sachverhalt wurde aus verkehrsbehördlicher Sicht geprüft und unter Beachtung nachstehender verkehrsbehördlicher Forderungen grundsätzlich zugestimmt.                  Die Einrichtung der Ein- und Ausfahrt ist mit dem Träger der Straßenbaulast (Tiefbauamt der Stadt Dessau-Roßlau) abzustimmen.                  Die Anbindung an das öffentliche Straßennetz hat entsprechend der Auflagen des Baulastträgers der Wiesenstraße zu erfolgen.                  Zur Absicherung der Verkehrssicherheit ist für das Gesamtvorhaben sowie für die Einbindung in den öffentlichen Verkehrsraum dem Amt für öffentliche Sicherheit und Ordnung zur Erteilung der verkehrsbehördlichen Anordnung ein Markierungs- und Beschilderungsplan vorzulegen.                  Nach Prüfung der Unterlagen behält sich das Amt für öffentliche Sicherheit und Ordnung nach Anhörung des Baulastträgers und der Polizeibehörde Befugnisse vor.</p>		<p>Seitens der Stadt Dessau erfolgt die Kenntnisnahme der Stellungnahme. Änderungen oder Ergänzungen an Plan oder Begründung ergeben sich daraus nicht. Die im Übrigen vorgetragenen Gesichtspunkte sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung.                  Der Vorhabenträger wird aufgefordert, die notwendigen Unterlagen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zwecks Abstimmung mit den zuständigen Behörden vorzulegen.</p>	<p>H</p>
<p><b>T34.5</b></p>				

<b>Amt II-37-Brand-, Katastrophenschutz und Rettungsdienst; Stellungnahme vom 20.10.2012</b>				
<b>T34.5.1</b>	Zum o. g. vorhabenbezogenen Bebauungsplan bestehen seitens des Amtes für Brand-, Katastrophenschutz und Rettungsdienst keine Bedenken, wenn nachfolgende Anforderungen beachtet werden. Von der Feldstraße bzw. Wiesenstraße sind zu den hinterliegenden Gebäudegiebeln jeweils eine mindestens 3 m breite befestigte Feuerwehrezufahrt und am Ende eine Bewegungsfläche vorzusehen. Bei der Ausführung ist die Richtlinie über Flächen der Feuerwehr zu beachten. Die Anforderungen des bau- und anlagentechnischen Brandschutzes werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens beurteilt bzw. geregelt. §§ 3(1,3); 5; 14 (1), 50 BauO LSA	<i>Brand- und Katastrophenschutz</i>	Seitens der Stadt Dessau erfolgt die Kenntnisnahme der Stellungnahme. Die Planfestsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans stehen den vom Einwander vorgetragenen Anforderungen an den Brandschutz nicht entgegen. Die Anforderungen bezüglich der Feuerwehrezufahrt und der Aufstellflächen werden auch im Rahmen der Freiflächenplanung, die Bestandteil der Anlagen zur Vorhabensbeschreibung am Durchführungsvertrag ist, entsprechend berücksichtigt. Weitere Änderungen oder Ergänzungen an Plan oder Begründung ergeben sich daraus nicht.	V
<b>Amt II-37-Brand-, Katastrophenschutz und Rettungsdienst; Stellungnahme vom 16.05.2013 (2. Entwurf)</b>				
<b>T34.5.2</b>	Zum o. g. 2. Entwurf Vorhaben bezogener Bebauungsplan bestehen seitens des Amtes für Brand-, Katastrophenschutz und Rettungsdienst keine Bedenken, wenn nachfolgende Anforderungen beachtet werden.	<i>Brand- und Katastrophenschutz</i>	Seitens der Stadt Dessau erfolgt die Kenntnisnahme der Stellungnahme.	K
<b>T34.5.3</b>	Von der Feldstraße ist zu den hinter liegenden Gebäuderiegeln jeweils eine mindestens 3 m breite befestigte Feuerwehrezufahrt und jeweils zwischen beiden Gebäudeflügeln eine Bewegungsfläche vorzusehen. Bei der Ausführung ist die Richtlinie über Flächen der Feuerwehr zu beachten. Die Zufahrt ist in voller Breite von Bewuchs (Bäume) freizuhalten. Sie ist so zu kennzeichnen, dass sie bei allen Witterungsbedingungen erkennbar ist. Zusätzlich zu der Bewegungsfläche ist ein mindestens 1,25 m breiter, befestigter Zugang zu den Außentreppen der Gebäudeflügel zu gewährleisten. Die Anforderungen des bau- und anlagentechnischen Brandschutzes werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens beurteilt bzw. geregelt.	<i>Brand- und Katastrophenschutz</i>	Die Anforderungen bezüglich der Feuerwehrezufahrt und der Aufstellflächen werden auch im Rahmen der Freiflächenplanung, die Bestandteil der Anlagen zur Vorhabensbeschreibung am Durchführungsvertrag ist, entsprechend berücksichtigt.	A

	§§ 3 (1) (3), 5, 14 (1) und 50 BauO LSA			
<b>T34.6</b>				
<b>Amt II-72-Stadtpflegebetrieb / Abfall / Friedhof; Stellungnahme vom 14.11.2012</b>				
<b>T34.6.1</b>	der Planentwurf des vorhabenbez. B-Planes Nr. 61 „Altenpflegeheim an der Feldstraße“ wurde in unserem Hause hinsichtlich der Belange der Abfallentsorgung, öffentlichen Grünflächen sowie Straßenbeleuchtung geprüft.		Seitens der Stadt Dessau erfolgt die Kenntnisnahme der Stellungnahme.	K
<b>T34.6.2</b>	<p><u>Abfallentsorgung:</u>                  aus der Sicht des Abfallbeauftragten unseres Betriebes ist folgendes anzumerken:</p> <p>In der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 61 „Altenpflegeheim an der Feldstraße“ in Dessau-Roßlau, Stadtteil Roßlau werden unter Punkt 6.6.2.5 Abfallentsorgung Aussagen zur Abfallentsorgung getroffen, welche teilweise falsch sind.</p> <p>Es ist richtig, dass die Abfallentsorgung in Dessau-Roßlau als hoheitliche Aufgabe der Stadt als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger über den Eigenbetrieb Stadtpflege erfolgt.</p> <p>Nicht richtig ist jedoch die Aussage, dass sich im Plangebiet Abfallcontainer der Stadtpflege, und zwar auf dem Flurstück 133/17 (gegenüber der Wohngrundstücke Grüner Weg 34 und 38) befinden.</p> <p>Hier befindet sich ein Wertstoffcontainerstellplatz, bestückt mit je einem Sammelcontainer für Weiß-, Grün- und Braunglas sowie für Alttextilien. Zur Einrichtung solcher Stellplätze sind die Kommunen auf der Grundlage der Verordnung über die Vermeidung und Verwertung von Verpackungsabfällen (Verpackungsverordnung –</p>	<i>Abfall-entsorgung</i>	Die Begründung wurde hinsichtlich der Aussagen zur Abfallentsorgung korrigiert und ergänzt. Der Hinweis, dass sich im Plangebiet ein Wertstoffcontainerplatz mit diversen Sammelcontainern befindet, wurde in die Begründung übernommen.	A

	<p>VerpackV) vom 21. August 1998 (BGBl. I Nr. 56 vom 27.08.1998 S.2379), zuletzt geändert am 24. Februar 2012 durch Artikel 5 Abs. 19 des Gesetzes zur Neuordnung des Kreislaufwirtschafts- und Abfallrechts (BGBl. I Nr. 10 vom 29.02.2012 S. 212) verpflichtet.</p> <p>Im Zuge der aus dem oben genannten Gesetz resultierenden Rücknahmepflichten für Hersteller und Betreiber von Verpackungen gibt es zwar eine Abstimmung über Anzahl, Lage und Bestückung dieser Sammelplätze zwischen einem beauftragten Systembetreiber und der Kommune; gestellt werden die Sammelcontainer von einem vom Systembetreiber vertraglich gebundenen Nachunternehmer.</p> <p>Um es noch einmal deutlich zu sagen, es handelt sich hier um Wertstoffcontainer und nicht um Abfallbehälter.</p>			
<b>T34.6.3</b>	<p>Außerdem ist aus dem Planentwurf ersichtlich, dass der gegenwärtige Standort der Wertstoffcontainer als Standort für den Hausbau vorgesehen ist, folglich in der Zukunft verlegt werden muss. Die Anwendungen für die Verlegung des Stellplatzes wären aus unserer Sicht durch den Verursacher zu tragen. Welche Flächen im Umfeld zur Verfügung stehen würden, ist mit dem Amt 65 zu prüfen.</p>	<i>Wertstoff-container</i>	<p>Der Hinweis des Einwenders ist berechtigt. Im weiteren Verfahren wurde mit den zuständigen Fachämtern geprüft, inwiefern Flächenalternativen für die Wertstoffcontainer in der Umgebung des Plangebiets zur Verfügung stehen. Eine Festsetzung in diesem Bebauungsplan kann nicht erfolgen, da der Ersatzstandort sich außerhalb des Geltungsbereiches befinden wird.</p> <p>Derzeit wird die Unterbringung südlich der Grünfläche Ecke Feldstraße/Wiesenstraße geprüft. Hier kann der Stellplatz städtebaulich verträglich (hinter einer bestehenden Heckenbepflanzung) eingeordnet werden. Die Andienung ist von einer wenig befahrenen Straße aus möglich.</p> <p>Die Begründung wird entsprechend angepasst.</p>	A
<b>T34.6.4</b>	<p>Bei dem in einem Altenpflegeheim anfallenden Restmüll handelt es sich nicht um Restmüll aus Haushalten. Vielmehr stellt ein Altenpflegeheim einen Gewerbebetrieb dar, da die Bewohner kein vollständig selbstbestimmtes Leben mehr führen (Vgl. hierzu BVerwG. Urt.v.27. April 2006). Für einen Gewerbebetrieb gilt die Verordnung über</p>		<p>Dem Hinweis des Einwenders wird durch den Bebauungsplan bereits hinreichend Rechnung getragen. Das Sondergebiet für das Altenpflegeheim ist hinreichend groß abgegrenzt. Innerhalb dieses Baugebiets bestehen ausreichende Flächenkapazitäten, um einen Wirtschaftshof einzurichten. Dieser Wirtschaftshof umfasst auch Abfallbehälter in einem angemessenen Umfang. Die endgültige</p>	V

	<p>die Entsorgung von gewerblichen Siedlungsabfällen und von bestimmten Bau- und Abbruchabfällen (Gewerbeabfallverordnung – GewAbfV) vom 19. Juni 2002 (BGBl. I Nr. 37 vom 24.06.2002 S. 1938), zuletzt geändert am 24. Februar 2012 durch Artikel 5 Abs. 23 des Gesetzes zur Neuordnung von Kreislaufwirtschafts- und Abfallrecht (BGBl. I Nr. 10 vom 29.02.2012 S. 212). Danach sind Gewerbebetriebe zur Getrennthaltung von gewerblichen Siedlungsabfallfraktionen verpflichtet und müssen nach § 7 GewAbfV „Abfallbehälter des öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgers oder eines von ihm beauftragten Dritten in angemessenem Umfang nach den näheren Festlegungen des öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgers mindestens aber einen Behälter zu nutzen.</p> <p>D.h. im Bereich des Wirtschaftshofes sind Abfallbehälter der Straßenpflege (Größe und Anzahl sollten abgestimmt werden) so zu positionieren, dass Sammelfahrzeuge den Wirtschaftshof einschließlich Wendehammer befahren und die Abfallbehälter problemlos leeren bzw. wechseln können.</p>		<p>Ausgestaltung des Wirtschaftshofs und die Anordnung der Abfallbehälter der Straßenpflege sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Sie werden abschließend im Genehmigungsverfahren geregelt.</p>	
<b>T34.6.5</b>	<p><u>Öffentliche Straßenbeleuchtung</u> Keine Einwände.</p>		--	K
<b>T34.6.6</b>	<p><u>Öffentliche Grünflächen</u> Keine Einwände.</p>		--	K
<b>T34.7</b>				
<b>Amt für Bildung und Sport, Stellungnahme vom 10.10.2012 via E-Mail</b>				
<b>T 34.7.1</b>	<p>im Auftrag von Frau Wendeborn teile ich Ihnen mit, dass o. g. Bebauungsplan das Amt für Bildung und Sport als Schul – und Planungsträger nicht tangiert, daher erteile ich hinsichtlich einer Stellungnahme – Fehlmeldung.</p>	<i>Bildung und Sport</i>	--	K
<b>Amt für Bildung und Sport, Stellungnahme vom 14.05.2013 (2. Entwurf)</b>				

<p><b>T</b> <b>34.7.2</b></p>	<p>Ich bedanke mich für die Übermittlung des o. g. Bebauungsplanes und teile Ihnen mit, dass die beabsichtigte Bebauung die Belange meines Amtes als Schul- und Planungsträger nicht tangiert. Daher erteile ich hinsichtlich einer Stellungnahme – Fehlmeldung.</p>	<p><i>Bildung und Sport</i></p>	<p>--</p>	<p>K</p>
<p><b>T34.8</b> <b>Amt V-50-Sozialamt; Stellungnahme vom 25.10.2012</b></p>				
<p><b>T34.8.1</b></p>	<p>entsprechend des Ausführungsgesetzes zum Pflegeversicherungsgesetz vom 7. August 1997 ist die Stadt Dessau-Roßlau für die Analyse der städtischen Pflegestruktur zuständig. Diese Aufgabe ist lt. Aufgabenverteilungsplan in unserem Amt angesiedelt.                  Vor diesem Hintergrund beobachten wir, dass die Altenpflegeheime unserer Stadt regelmäßig zu 98 Prozent ausgelastet sind. Das Altenpflegeheim Haus Waldstraße ist mit seinen 105 Plätzen an der Bedarfsdeckung beteiligt.                  Nach unseren aktuellen Erhebungen auf der Basis der Pflegestatistik der Pflegeversicherungen wird der Bedarf nach Altenpflegeheimplätzen bei Beibehaltung des geltenden Rechts in den nächsten Jahren nur geringfügig steigen.                  Es ist somit anzunehmen; dass nach Wegfall der Plätze im Pflegeheim Waldstraße der Ersatzneubau des Altenpflegeheims an der Feldstraße mit 104 Plätzen weiterhin zur Deckung des gesamtstädtischen Bedarfs nach stationären Pflegeplätzen beitragen wird.                  Daher bestehen im Rahmen der Aufgaben unseres Amtes keine Einwände gegen den Ersatzneubau.</p>	<p><i>Versorgung mit Pflegeplätzen</i></p>	<p>Seitens der Stadt Dessau erfolgt die Kenntnisnahme der Stellungnahme. Der Hinweis des Einwenders deutet darauf hin, dass auch künftig eine hohe Nachfrage nach Pflegeplätzen in Altenheimen im Einzugsbereich von Dessau-Roßlau herrschen wird. Die Planungsziele der vorliegenden Bauleitplanung werden damit bestätigt. Änderungen oder Ergänzungen an Plan oder Begründung ergeben sich daraus nicht.</p>	<p>K</p>
<p><b>T34.9</b> <b>Amt V-51-Jugendamt, Stellungnahme vom 30.10.2012</b></p>				
<p><b>T34.9.</b></p>	<p>das Jugendamt hat keine Einwände oder Bedenken zum</p>	<p>-</p>	<p>Seitens der Stadt Dessau erfolgt die Kenntnisnahme der</p>	<p>K</p>

1	vorliegenden Entwurf. Südlich des Grundstücks auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich der Evangelische Kindergarten St. Marien Roßlau, dessen Belange nicht berührt werden. Weitere Einrichtungen werden von uns im Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplanes nicht vorgehalten. Sonstige Maßnahmen sind nicht geplant.		Stellungnahme. Änderungen oder Ergänzungen an Plan oder Begründung ergeben sich daraus nicht.	
<b>Amt V-51-Jugendamt; Stellungnahme vom 06.05.2013 (2. Entwurf)</b>				
T34.9. 2	Das Jugendamt hat keine Einwände oder Bedenken zum vorliegenden Entwurf. Weitere Einrichtungen werden von uns im Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplanes nicht vorgehalten. Sonstige Maßnahmen sind nicht geplant. In diesem Zusammenhang verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 30.10.2012.	-	Seitens der Stadt Dessau erfolgt die Kenntnisnahme der Stellungnahme. Änderungen oder Ergänzungen an Plan oder Begründung ergeben sich daraus nicht.	K
<b>T34.10 Amt V-53-Gesundheitsamt/Veterinärwesen und Verbraucherschutz; Stellungnahme vom 26.10.2012</b>				
T 34.10. 1	Im Ergebnis der Überprüfung der eingereichten Unterlagen wird dem Vorhaben zugestimmt, wenn folgende Hinweise und Forderungen berücksichtigt werden: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Das Gebiet ist als "Reines Wohngebiet" eingestuft, deshalb sind die in der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" enthaltenen schalltechnischen Orientierungswerte, für die weitere Planung zu berücksichtigen. Die Einhaltung dieser Werte sollte angestrebt werden, um keine gesundheitsschädlichen Einwirkungen für die Nachbarschaft und die Allgemeinheit hervorzurufen.</li> </ul>	<i>Immissions- schutz</i>	Seitens der Stadt Dessau erfolgt die Kenntnisnahme der Stellungnahme. Änderungen oder Ergänzungen an Plan oder Begründung ergeben sich daraus nicht. Die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 wird durch die Planung angestrebt. Den Schutzansprüchen wird dadurch Rechnung getragen, dass die Schallemissionen des Altenpflegeheims durch die Festsetzung von Lärmemissionskontingenten (LEK) begrenzt wurden. Durch diese Kontingentierung wird dafür gesorgt, dass für die gesamte vorhandene Wohnumgebung des geplanten Altenpflegeheims die Richtwerte der DIN 18005 für Reine Wohngebiete eingehalten werden. Für das im Plangebiet vorgesehene neue Wohngebiet - das der Art der Nutzung nach ebenfalls nur ein reines Wohngebiet werden kann und werden soll - gewährleisten die festgesetzten LEK die Einhaltung der Richtwerte	V

			des DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete, die um 5 dB(A) höher sind. Diese Erhöhung kraft Abwägung ist nach der Rechtsprechung zulässig und städtebaulich angemessen. Die Einhaltung der festgesetzten Kontingente muss vom Vorhabenträger im Baugenehmigungsverfahren mittels Sachverständigengutachtens nachgewiesen werden.	
<b>T</b> <b>34.10.</b> <b>2</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nach Verlegung der Trinkwasserleitungen sind die hygienischen Vorschriften sowie die Probenahme durch das Gesundheitsamt einzuhalten.</li> </ul>	<i>Trinkwasserqualität</i>	Die Einhaltung der hygienischen Vorschriften kann erst nach der Verlegung der Trinkwasserleitungen überprüft werden. Diese Prüfung kann daher nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens sein. Die Prüfung ist nach der Verlegung der Leitungen vorzunehmen.	H
<b>Amt V-53-Gesundheitsamt/Veterinärwesen und Verbraucherschutz; Stellungnahme vom 24.05.2013</b>				
<b>T</b> <b>34.10.</b> <b>3</b>	Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 26.10.2012 und haben dem nichts weiter hinzuzufügen.		Siehe Abwägung zu lfd. Nr. T34.10.1 und 2	
<b>T34.12</b>				
<b>Amt V- Behindertenbeauftragter; Stellungnahme vom 15.05.2013 (zum 2. Entwurf)</b>				
<b>T</b> <b>34.12.</b> <b>1</b>	<p>Der Saarländische Schwesternverband e.V. als Vorhabenträger betreibt im Stadtteil Roßlau zwei Altenpflegeheime: in der Luckower Straße und in der Waldstraße.</p> <p>Das Objekt in der Waldstraße soll auf Grund erheblicher Mängel und städtebaulichen Situation aufgegeben und durch einen geplanten Neubau an der Feldstraße ersetzt werden.</p> <p>Die aktuell einschlägigen gesetzlichen Grundlagen, Normen und Richtlinien im Bereich Bau bedingen, dass das Objekt für Menschen mit Behinderungen zugänglich und nutzbar ist.</p> <p>Die Gestaltung der Außenanlagen, Gehwege, Zufahrten u. ä. unterstützt besonders die Interessen mobilitätseingeschränkter Bürger, um eine</p>	<i>Barrierefreiheit</i>	Seitens der Stadt Dessau erfolgt die Kenntnisnahme der Stellungnahme. Änderungen oder Ergänzungen an Plan oder Begründung ergeben sich daraus nicht.	K

	<p>uneingeschränkte Nutzung zu sichern und Freizeitangebote zu schaffen.</p> <p>Aus meiner Sicht beachtet der Neubau der Senioreneinrichtung insbesondere die Interessen der behinderten Menschen und meinerseits bestehen keine Bedenken bezüglich dieses Bauvorhabens.</p>			
<p><b>T34.14</b>  <b>Amt VI-61-3-Untere Denkmalschutzbehörde; Stellungnahme vom 13.11.2012</b></p>				
<p><b>T</b>  <b>34.14.</b>  <b>1</b></p>	<p>gegen den Entwurf des o. g. vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bestehen aus der Sicht der Baudenkmalpflege keine Bedenken.</p> <p>Im Geltungsbereich des B-Plans sind keine Kulturdenkmale gem. § 2 Abs. 2 Nr. 1 und 2 DenkmSchG LSA (Baudenkmale und Denkmalbereiche) vorhanden.</p> <p>Die Belange der Archäologie sind im B-Plan einschließlich Begründung ausreichend dargestellt</p> <p>Es wird auf die Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt verwiesen.</p>		<p>Seitens der Stadt Dessau erfolgt die Kenntnisnahme der Stellungnahme. Änderungen oder Ergänzungen an Plan oder Begründung ergeben sich daraus nicht.</p>	<p>K</p>
<p><b>Amt VI-61-3-Untere Denkmalschutzbehörde; Stellungnahme vom 13.05.2013 (2. Entwurf)</b></p>				
<p><b>T</b>  <b>34.14.</b>  <b>2</b></p>	<p>Gegen den Entwurf des o. g. vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bestehen aus der Sicht der Baudenkmalpflege keine Bedenken.</p> <p>Im Geltungsbereich des B-Plans sind keine Kulturdenkmale gem. § 2 Abs. 2 Nr. 1 und 2 DenkmSchG LSA (Baudenkmale und Denkmalbereiche) vorhanden.</p>	<p><i>Bau-</i> <i>denkmale</i></p>	<p>Seitens der Stadt Dessau erfolgt die Kenntnisnahme der Stellungnahme.</p>	<p>K</p>
<p><b>T</b>  <b>34.14.</b>  <b>3</b></p>	<p>Die Belange der Archäologie sind im B-Plan einschließlich Begründung ausreichend dargestellt.</p> <p>Es wird auf die Stellungnahme des Landesamtes für</p>	<p><i>Archäologie</i></p>	<p>Änderungen oder Ergänzungen an Plan oder Begründung ergeben sich daraus nicht.</p>	<p>K</p>

	Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt verwiesen.			
<b>T34.17</b>				
<b>Amt VI-62-Vermessungsamt; Stellungnahme vom 23.10.2012</b>				
<b>T</b>	<u>Teil A Planzeichnung</u>	<i>Flurstücke</i>	Seitens der Stadt Dessau erfolgt die Kenntnisnahme der Stellungnahme. Die vom Einwender geforderten redaktionellen Änderungen und Ergänzungen wurden in die Planzeichnung eingearbeitet. Die Beschreibung der Plangebietsgrenzen wurde anhand des Hinweises des Vermessungsamts korrigiert.	A
<b>34.17.</b>	Folgende Flurstücksnummern fehlen im Plan und müssen nachgetragen werden:			
<b>1</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 133/16</li> <li>- 557</li> <li>- 609</li> <li>- 632</li> <li>- 637</li> <li>- 638</li> <li>- 696</li> </ul> <p>Die Flurstücksgrenzen sind teilweise durch Planzeichen verdeckt. Flurstücksgrenzen sind im gesamten Plan deutlich sichtbar darzustellen.                  In der Planzeichenerklärung ist die Flurbezeichnung nicht lesbar.                  Im Bereich Feldstraße/Wiesenstraße fehlen die Angaben der ausgewählten Punkte der Geltungsbereichsgrenze.                  Im Bereich Grüner Weg ist die Heraustrennung des westlichen Fußweges/Grünstreifens notwendig. Wir weisen des Weiteren darauf hin, dass im Bereich Grüner Weg 30 bis 38 und Wiesenstraße 7a der Zaunverlauf im Straßenflurstück 609 verläuft.</p> <p><b>Begründung</b>                  Unter A Einleitung Punkt 1 Lage des Plangebietes muss in der Beschreibung der östlichen Grenze das Flurstück 638 gestrichen werden. Das Flurstück 638 begrenzt den Plan im Süden nicht im Osten.</p>			

<b>Amt VI-62-Vermessungsamt; Stellungnahme vom 22.05.2013 (2. Entwurf)</b>				
<b>T</b> <b>34.17.</b> <b>2</b>	<u>Teil A Planzeichnung</u> Wir weisen darauf hin, dass im Bereich Grüner Weg 30 bis 38 und Wiesenstraße 7a der Zaunverlauf im Straßenflurstück 609 verläuft. Im Flurstück 609 wurde eine Grenze dargestellt, die dort nicht hingehört. Die ausgewählten Punkte der Geltungsbereichsgrenze Nr. 1, 2 und 10 sind überflüssig, da diese bereits Grenzpunkte sind.		Seitens der Stadt Dessau erfolgt die Kenntnisnahme der Stellungnahme. Der Hinweis trifft zu.  Die Planzeichnung wird redaktionell korrigiert.	P
<b>T</b> <b>34.17.</b> <b>3</b>	<u>Begründung</u> Die unter A Einleitung Punkt 1 Lage des Plangebietes benannten Flurstücke 609, 578, 636 sind teilweise Bestandteil des Geltungsbereiches und teilweise den Geltungsbereich begrenzend. Deshalb ist aus unserer Sicht bei der Benennung der Lage der Schriftzusatz „(tlw.)“ an die betreffenden Flurstücksnummern zu ergänzen. Das Flurstück 636 begrenzt im Osten teilweise den Geltungsbereich und ist bei der Lagebeschreibung zu ergänzen.		Die Begründung wird entsprechend ergänzt.	B
<b>T34.18</b>				
<b>Amt VI-63-Bauordnungsamt; Stellungnahme vom 29.11.2012</b>				
<b>T</b> <b>34.18.</b> <b>1</b>	Auf der Grundlage der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung im Amtsblatt 10/2012 und der zugestellten Auszüge aus der Vorhabensplanung nimmt das Bauordnungsamt wie folgt Stellung: Bezüglich der Planung gibt es folgende Bedenken: 1. Nebenanlagen (Lagerschuppen I überdachte Lagerfläche) sind nicht Bestandteil des Durchführungsvertrages. Werden sie in den Durchführungsvertrag aufgenommen, ist deren Zulässigkeit bezüglich der teilweisen Lage außerhalb der überbaubaren Fläche zu klären.	<i>Nebenanlagen</i>	Seitens der Stadt Dessau erfolgt die Kenntnisnahme der Stellungnahme. Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB ist innerhalb der allgemeinen Festsetzungen des Bebauungsplans nur, aber auch alles das zulässig, was im Durchführungsvertrag verbindlich geregelt ist (vgl. TF 6). In den Anlagen zum Durchführungsvertrag ist als dessen Bestandteil die Vorhabensdarstellung und -beschreibung enthalten. Diese enthält konkrete Aussagen zu den baulichen Anlagen des Altenpflegeheims, zur Erschließung, zur Freiraumgestaltung. Bauliche Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen sind danach nicht vorgesehen. Die Vorhabensdarstellung und -beschreibung konkretisiert damit das zulässige Vorhaben gemäß § 12 Abs. 3a BauGB. Was dort dargestellt ist, ist auch zulässig. Dies gilt auch	V

			hinsichtlich von Nebenanlagen.	
<b>T</b> <b>34.18.</b> <b>2</b>	2. Die massive Stellplatzanordnung an der östlichen Grundstücksgrenze verstößt gegen nachbarliche Schutzansprüche, gegen das ausgewiesene Reine Wohngebiet.	<i>Stellplätze</i>	Die Stellplatzfläche wird durch die mögliche Lärmschutzwand (falls erforderlich) bzw. die geplante Hecke am östlichen Rand des Sondergebiets abgegrenzt. Durch diese Grundstücksgestaltung wird eine abschirmende Wirkung in Bezug auf die geplante Nachbarwohnbebauung geschaffen. Eine unverhältnismäßige Belastung des geplanten reinen Wohngebiets ist nicht gegeben, weil die Orientierungswerte der DIN 18005 nur in einem zulässigen Maß überschritten werden.  Es erfolgte im Bebauungsplan die Festsetzung von Lärmemissionskontingenten (LEK). Durch diese Kontingentierung wurde dafür gesorgt, dass für das im Osten angrenzende neue Wohngebiet - das der Art der Nutzung nach ebenfalls nur ein reines Wohngebiet werden kann und werden soll - die festgesetzten LEK die Einhaltung der Orientierungswerte des DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete, die um 5 dB(A) höher sind, gewährleisten. Diese Erhöhung kraft Abwägung ist nach der Rechtsprechung zulässig und städtebaulich angemessen. Die Einhaltung der festgesetzten Kontingente muss vom Vorhabenträger im Baugenehmigungsverfahren mittels Sachverständigengutachtens nachgewiesen werden.	Z
<b>Amt VI-63-Bauordnungsamt; Stellungnahme vom 06.05.2013 (2. Entwurf)</b>				
<b>T</b> <b>34.18.</b> <b>3</b>	Im Rahmen der Beteiligung als TÖB gaben Sie den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 61 „Altenpflegeheim an der Feldstraße“ in der Fassung vom 14.02.2013 zur Kenntnis. Seitens des BauOA gibt es keine Anregungen und Bedenken.		Seitens der Stadt Dessau erfolgt die Kenntnisnahme der Stellungnahme. Änderungen oder Ergänzungen an Plan oder Begründung ergeben sich daraus nicht.	K
<b>T34.19</b> <b>Amt VI-65-Zentrales Gebäudemanagement; Stellungnahme vom 09.10.2012 via E-Mail</b>				
<b>T</b> <b>34.19.</b>	wie bereits in der Stellungnahme vom 20.04.2012 mitgeteilt, gibt es aus der Sicht unseres Sachgebietes keine Einwände oder Bedenken zu den	-	Seitens der Stadt Dessau erfolgt die Kenntnisnahme der Stellungnahme.	K

1	Planungsunterlagen VE 61 der Flurstücke Gemarkung Roßlau, Flur 1, Flurstücke 133/16 und 133/17 gem. Anlage 2 zur BV/075/2012/VI.			
T 34.19. 2	Wir möchten gern den Hinweis geben, dass sich westlich des Plangebietes das Grundstück 04836 – Grünfläche befindet. Da von einer häufigen Nutzung durch die zukünftigen Bewohner des Alten- und Pflegeheims ausgegangen werden kann, sollten Überlegungen angestellt werden, diese Fläche bei der Gestaltung des Außenbereichs mit einzubeziehen.	<i>externe Grünfläche</i>	Der Hinweis wird dankend zur Kenntnis genommen. In diesem Bebauungsplanverfahren werden die planungsrechtlichen Grundlagen für die Bebauung des brachliegenden Grundstücks der ehemaligen Sekundarschule „An der Rossel“ geschaffen. Dies umfasst innerhalb des brachliegenden Grundstücks auch die Grundzüge der grünordnerischen Gestaltung durch Festsetzung einer Hecke und durch Erhaltungsfestsetzungen von Bäumen. Die Gestaltung der Grünfläche auf dem benachbarten und vom Einwender genannten Grundstück ist nicht Teil des Bebauungsplanverfahrens. Die Einbeziehung dieser Grünfläche in das Gestaltungskonzept des Vorhabenträgers soll außerhalb dieses Planverfahrens geprüft werden. Die Festsetzungen dieses Bebauungsplans stehen dem nicht entgegen.	H
<b>Amt VI-65-Zentrales Gebäudemanagement; Stellungnahme vom 21.05.2013</b>				
	Wie bereits in den Stellungnahmen zu den Beschlussvorlagen zum B-Plan Nr. 61 angegeben, bestehen aus Sicht unserer Abteilung keine Einwände gegen das beabsichtigte Vorhaben. Für Rückfragen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung.		Seitens der Stadt Dessau erfolgt die Kenntnisnahme der Stellungnahme. Änderungen oder Ergänzungen an Plan oder Begründung ergeben sich daraus nicht.	K
<b>T34.20</b>				
<b>Amt VI-66-Tiefbauamt; Stellungnahme vom 05.11.2012</b>				
T 34.20. 1	In Verbindung mit dem Gutachten zu den Baugrund und Gründungsverhältnissen (R-01-2012) wird dem Entwurf aus der Sicht des Tiefbauamtes im Wesentlichen zugestimmt. Allerdings verweisen wir auch auf unsere Stellungnahme vom.24.04.12 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden. Die gewählte Variante für die Bebauung der Fläche erfordert die Fortführung des Gehweges auf der Westseite des Grünen Weges bis zur Wiesenstraße. Dies ist sowohl im Textteil als auch im	<i>Erschließung</i>	Seitens der Stadt Dessau erfolgt die Kenntnisnahme der Stellungnahme. Die Hinweise in der zitierten Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung vom 24.04.2012 haben bereits in der Erarbeitung des 1. Planentwurfs Berücksichtigung gefunden. Die Fortführung des Gehweges auf der westlichen Seite des Grünen Weges bis zur Feldstraße im Süden wird bereits im Plan berücksichtigt. Die Planzeichnung weist daher für diesen Bereich des Grünen Weges	V

	<p>Lageplan deutlich darzustellen und im Durchführungsvertrag verbindlich zu sichern.</p> <p>Auf der Fläche für die Ergänzung des Gehweges befinden sich derzeit verschiedene Gehölze. Diese müssen für die Herstellung des Gehweges entfernt werden. Eventuell notwendige Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind durch den Vorhabenträger zu leisten. und im Durchführungsvertrag verbindlich zu sichern.</p>		<p>als zeichnerische Festsetzung öffentliche Straßenverkehrsfläche aus. Die Herstellung des Weges wird zudem im Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan geregelt.</p> <p>Da es sich bei dem Vorhaben um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB handelt, ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich für die etwa erforderliche Beseitigung von Gehölzen für den Gehweg nicht erforderlich. Ausgleichsmaßnahmen nach der Baumschutzsatzung bleiben unberührt. Sie müssen anlässlich der ggf. erforderlichen Genehmigungen gefordert und festgesetzt werden, soweit dies in Ansehung der bereits vereinbarten Eingrünung des Plangebiets noch erforderlich sein sollte. Änderungen oder Ergänzungen an Plan oder Begründung ergeben sich daraus nicht.</p>	
<b>T 34.20. 2</b>	<p>Hinweis: Auf dem Flurstück 133/17 der Flur 1 in der Gemarkung Roßlau befindet sich ein Wertstoffcontainerstandort. Der Verbleib, die Umsetzung oder der Wegfall der Container ist mit dem Abfallbeauftragten, Herrn Kornetzky, der Abfallentsorgungsanlage Kochstedter Kreisstraße zu klären.</p>	<i>Wertstoffbehälter</i>	<p>Auf Grund der Planfestsetzungen muss der bisher im Plangebiet befindliche Wertstoffcontainerstellplatz verlagert werden. Ein Ersatzstandort konnte im Plangebiet selbst nicht gefunden werden. In unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet können die Wertstoffbehälter jedoch ersatzweise untergebracht werden. Derzeit wird die Unterbringung südlich der Grünfläche / Ecke Feldstraße/Wiesenstraße geprüft. Hier kann der Stellplatz städtebaulich verträglich (hinter einer bestehenden Heckenbepflanzung) eingeordnet werden. Die Andienung ist von einer wenig befahrenen Straße aus möglich.</p>	A
<b>T 34.20. 3</b>	<p>Hinsichtlich der stadttechnischen Erschließung und des zu beachtenden Leitungsbestandes sind die Stellungnahmen der jeweiligen Versorgungsunternehmen maßgeblich zu berücksichtigen.</p>	<i>Leitungsbestand</i>	<p>Die einschlägigen Versorgungsunternehmen wurden im Zuge der Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 und § 4 Abs. 2 BauGB angeschrieben. Die vorhandenen Leitungsbestände werden – soweit erforderlich – im Plankonzept berücksichtigt. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde zur Offenlage des 2. Entwurfs um Hinweise zum Umgang mit dem Leitungsbestand, auch im Hinblick auf die anstehende Genehmigungsplanung, ergänzt.</p>	V

<b>Amt VI-66-Tiefbauamt; Stellungnahme vom 21.05.2013 (2. Entwurf)</b>				
<p><b>T</b> <b>34.20.</b> <b>4</b></p>	<p>Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 61                      12. Kosten                      Die durch den Vorhabenträger zu tragenden Kosten beziehen sich nicht nur auf die Herstellung von inneren Erschließungsanlagen, die sich auf Flächen, die die Stadt Dessau-Roßlau an den Vorhabenträger veräußern wird, befinden. Die durch den Vorhabenträger zu erbringenden Leistungen und damit im Zusammenhang stehende Kostentragung wird im Durchführungsvertrag im Einzelnen geregelt. Auf der Fläche für die Ergänzung des Gehweges auf der Westseite des Grünen Weges befinden sich derzeit verschiedene Gehölze. Diese müssen für die Herstellung des Gehweges entfernt werden. Eventuell notwendige Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen -sind durch den Vorhabenträger zu leisten und im Durchführungsvertrag verbindlich zu sichern.                      Gemäß der Beteiligung zum Vorhaben „Altenpflegeheim an der Feldstraße“ wurden die Belange durch die Abt. 66-4 im Tiefbauamt geprüft. Es gibt zum Vorhaben keine Einwände.                       Im Punkt 6.1 der Baugrunduntersuchung wurde aufgezeigt, dass mit- Grundwasserschwierigkeiten nicht zu rechnen ist, dies belegen die aufgezeigten Daten nachweislich. Ein weiteres Kriterium ist, dass entsprechend Punkt 10.1 keine Unterkellerung vorgenommen wird. Eine evtl. Nutzung des -Anschlusskanals Regenwasser ist mit der DESWA gesondert abzustimmen.                       Hinsichtlich der stadttechnischen Erschließung und des zu beachtenden Leitungsbestandes sind die Stellungnahmen der jeweiligen Versorgungsunternehmen maßgeblich zu berücksichtigen.</p>		<p>Seitens der Stadt Dessau erfolgt die Kenntnisnahme der Stellungnahme. Änderungen oder Ergänzungen an Plan oder Begründung ergeben sich daraus nicht.                      Der Vorhabenträger hat sich im Durchführungsvertrag zur Begrünung und Pflege der Freiflächen im rückwärtigen Bereich des Altenpflegeheims verpflichtet, an den Grundstücksgrenzen ist eine Hecke geplant. Da es sich bei dem Vorhaben insgesamt um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB handelt, ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich für die etwa erforderliche Beseitigung von Gehölzen für den Gehweg nicht erforderlich. Ausgleichsmaßnahmen nach der Baumschutzsatzung bleiben unberührt. Sie müssen anlässlich der ggf. erforderlichen Fällgenehmigungen gefordert und festgesetzt werden, soweit dies in Ansehung der bereits vereinbarten Eingrünung des Plangebiets noch erforderlich sein sollte.                       Die Entsorgung des Niederschlagswassers ist inzwischen einvernehmlich geregelt. Das auf den Dachflächen aufkommende Regenwasser wird mit Zustimmung der DESWA in die Kanalisation eingeleitet. Regenwasser auf den Freiflächen kann dort versickern.                       Es wurden alle zuständigen Versorgungsunternehmen beteiligt.</p>	<p>V</p> <p>A</p> <p>V</p>

<b>T34.21</b>				
<b>Amt VI-80-Wirtschaftsförderung, Tourismus, Marketing; Stellungnahme vom 22.10.2012</b>				
<b>T</b> <b>34.21.</b> <b>1</b>	Das Amt für Wirtschaftsförderung, Tourismus und Marketing hat im Rahmen der Beteiligung Einsicht in die Entwurfsunterlagen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 61 genommen.	-	Seitens der Stadt Dessau erfolgt die Kenntnisnahme der Stellungnahme. Änderungen oder Ergänzungen an Plan oder Begründung ergeben sich daraus nicht.	K
<b>T</b> <b>34.21.</b> <b>2</b>	Dem geplanten Ersatzneubau "Altenpflegeheim an der Feldstraße" wird zu gestimmt.	-	--	K
<b>T</b> <b>34.21.</b> <b>3</b>	Die Stadt Dessau-Roßlau ist Eigentümerin der Grundstücke.	-	<u>Anmerkung:</u> Zwischenzeitlich wurden die Flächen an den Vorhabenträger verkauft (notarieller Kaufvertrag vom 16.7.2013). Besitz- und Eigentumsübergang sind noch nicht erfolgt.	K
<b>Amt VI-80-Wirtschaftsförderung, Tourismus, Marketing; Stellungnahme vom 23.05.2013 via E-Mail</b>				
<b>T</b> <b>34.21.</b> <b>4</b>	Keine Einwände seitens des Fachamtes		Seitens der Stadt Dessau erfolgt die Kenntnisnahme der Stellungnahme. Änderungen oder Ergänzungen an Plan oder Begründung ergeben sich daraus nicht.	
<b>T34.22</b>				
<b>Amt VI-83-Amt für Umwelt- und Naturschutz; Stellungnahme vom 08.11.2012</b>				
<b>T</b> <b>34.22.</b> <b>1</b>	Seitens des Amtes für Umwelt und Naturschutz ergeht folgende Stellungnahme zum o. g. Vorhaben.	-	Seitens der Stadt Dessau erfolgt die Kenntnisnahme der Stellungnahme.	K
<b>T</b> <b>34.22.</b> <b>2</b>	<u>untere Naturschutzbehörde</u> Der VE-Plan Nr. 61 ist ein Plan der Innenentwicklung. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB <sup>2</sup> gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten	<i>Ausgleichserfordernis</i>	Die untere Naturschutzbehörde bestätigt die Aussagen in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf. Sie gibt damit die geltende Rechtslage wieder. Ein naturschutzrechtliches Ausgleichserfordernis im Sinne des § 1a BauGB besteht für die vorliegende Planung nicht.	V

<sup>2</sup> Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

	sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.			
<b>T</b> <b>34.22.</b> <b>3</b>	Die Rossel ist Bestandteil des FFH-Gebietes 062 "Rossel, Buchholz, Streetzer Busch nördlich Roßlau". Der Rosselauf ist ein linienhaftes FFH-Gebiet mit einer Breite von 10 m. Aufgrund der Lage ist von dem Vorhaben keine Beeinträchtigung der Freihaltungsziele des FFH-Gebietes zu erwarten.	<i>FFH-Gebiete</i>	Die untere Naturschutzbehörde weist erneut darauf hin, dass erhebliche Auswirkungen auf das in der Umgebung des Plangebiets befindliche FFH-Gebiet 062 „Rossel, Buchholz, Streetzer Busch nördlich Roßlau“ nicht zu erwarten sind. Damit werden die rechtlichen Anforderungen an das Aufstellungsverfahren nach § 13a BauGB eingehalten. Die Aufstellung des Bebauungsplans als sog. Bebauungsplan der Innenentwicklung ist daher zulässig.	V
<b>T</b> <b>34.22.</b> <b>4</b>	Die Hinweise der unteren Naturschutzbehörde zum Baumschutz und den naturschutzrechtlichen Verbotstatbeständen wurden im Teil B „Textliche Festsetzungen“ berücksichtigt. In den textlichen Festsetzungen werden Begrünungsmaßnahmen festgesetzt. Diese werden von der unteren Naturschutzbehörde befürwortet.		Der Einwender bestätigt, dass ihre fachlichen Hinweise in die Begründung eingearbeitet wurden und begrüßt die im Plan festgesetzten Begrünungsmaßnahmen. Es ergibt sich daher kein weiteres Abwägungserfordernis.	V
<b>T</b> <b>34.22.</b> <b>5</b>	<u>untere Wasserbehörde</u> Entsprechend den Aussagen des Geotechnischen Berichtes (Punkt 6.5.) ist die Niederschlagswasserentsorgung über Versickerungsmulden auf dem eigenen Grundstück aufgrund des ausreichenden Grundwasserflurabstandes möglich. Auf der Grundlage des Arbeitsblattes DWA·A 138 und des Merkblattes OWA-M 153 ist die Bemessung der Versickerungsmulden durchzuführen und die erforderliche Erlaubnis zur Einleitung des Niederschlagswassers in das Grundwasser gemäß §§ 8,9, 10 und 12 WHG <sup>3</sup> bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.	<i>Entwässerung</i>	Die Hinweise des Einwenders werden bereits in der Begründung zum Bebauungsplan erläutert. Zwischenzeitlich erfolgte die Prüfung der Anforderungen an die Regenwasserversickerung. Es wurde der Nachweis erbracht, dass das auf den Freiflächen anfallende Regenwasser auf dem Grundstück versickert werden kann. Die Prüfung durch die untere Wasserbehörde ist erfolgt. Das Regenwasser von den Dachflächen des Gebäudes wird in den Regenwasserkanal der DESWA eingeleitet. Die dazu notwendigen Absprachen mit der DESWA und der Unteren Wasserbehörde sind erfolgt. Die Bestätigung der Einleitmöglichkeit der DESWA liegt vor.	V

<sup>3</sup> Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S.2585), zuletzt geändert durch Art. 5 Abs. 9 Gesetz vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212)



	<p>dem ausgewiesenen Baufeld trotz der auftretenden Immissionen des Altenheims zulässig ist. Den schalltechnischen Erfordernissen eines WR wird das Baufeld nicht gerecht. Selbst die Richtwerte für ein WA wären hier bei einem für sonntags prognostizierten Beurteilungspegel in Höhe von 57 dB(A) noch überschritten.</p> <p>Die Ausweisung als WR hätte darüber hinaus zur Folge, dass die Errichtung und der Betrieb des Altenheims aus immissionsschutzrechtlicher Sicht (so wie bisher vorgesehen) nicht genehmigungsfähig ist, denn mit dem vorliegenden Gutachten wird eindeutig der Nachweis erbracht, der im WR einzuhaltende Geräuschemissionsrichtwert in Höhe von 50 dB(A) tags massiv überschritten wird. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist durch die untere Immissionsschutzbehörde zu prüfen, ob durch ein Vorhaben schädliche Umwelteinwirkungen (hier: erhebliche Belästigungen durch Geräusche) verursacht werden können. Das ist regelmäßig dann anzunehmen, wenn der mit der Gebietseinstufung verbundene Immissionsrichtwert nicht eingehalten werden kann. Für die Zuordnung des Immissionsortes zu einer Gebietskategorie sind gemäß Nr. 6.6 TA Lärm die Festsetzungen des Bebauungsplanes maßgeblich.</p> <p>Überschreitungen des Richtwertes um 7 dB(A) sind als schädliche Umwelteinwirkung zu klassifizieren. Somit stehen der Erteilung einer Baugenehmigung immissionsschutzrechtliche Belange entgegen.</p>		<p>und den unvermeidlichen Immissionen wurde durch die Festsetzung von LEK dergestalt gelöst, dass dem reinen Wohngebiet um 5 dB(A) höhere Immissionen zugemutet werden. Damit genießt das Gebiet den gleichen Schutz wie ein allgemeines Wohngebiet (WA):</p> <p>Die für den Sonntag errechneten hohen Beurteilungspegel wurden im Zuge der 1. Ergänzung zur Immissionsprognose überprüft und korrigiert, so dass die Richtwerte für WA nun eingehalten werden. Die ursprünglichen Werte waren von einem zu hohen Fahrzeugaufkommen mit Stellplatzwechsel auf dem Parkplatz des Altenpflegeheims ausgegangen.</p> <p>Bei Anwendung der Richtwerte für WA und nach Überprüfung und Korrektur der Sonntagswerte liegt keine Richtwertüberschreitung vor. Die Genehmigungsfähigkeit des Altenpflegeheims ist dadurch sichergestellt.</p>	<p>A</p> <p>A</p>
<p><b>T</b> <b>34.22.</b> <b>8</b></p>	<p>Abhilfe wäre durch Realisierung aktiver Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand), betriebsorganisatorische Maßnahmen (Beschränkungen der Stellplatznutzung) oder Verlagerung der</p>	<p><i>Schallschutzmaßnahmen</i></p>	<p>Der Konflikt wurde durch die Festsetzung von LEK gelöst. Ob eine Lärmschutzwand erforderlich ist, um die festgesetzten LEK einzuhalten, wird im Baugenehmigungsverfahren geprüft. Dazu ist durch den Vorhabenträger ein Schallschutzgutachten einzureichen.</p>	<p>A</p>

	Hauptlärmquellen in Richtung Feldstraße/Drehung des Gebäudes möglich. Das Betriebskonzept ist hinsichtlich der auf Seite 44 der Begründung beschriebenen Schichtzeiten nur schwer nachvollziehbar, da dann die Nachtschicht vor 22:00 Uhr beginnen müsste und erst nach 06:00 Uhr enden dürfte. Erfahrungen aus der Überwachungspraxis zeigen, dass gerade in sensibler Lage inmitten eines Wohngebietes hier dann sogar reinen Wohngebiets, die Stellplatznutzung ein erhebliches Konfliktpotential besitzt.			
<b>T</b> <b>34.22.</b> <b>9</b>	In Bezug auf die Ausführungen auf Seite 42 der Begründung ist anzumerken, dass hier eine Aussage zur Immissionsbelastung an Sonntagen fehlt. In Auswertung der Ergebnistabellen im Anhang 2 des Schallgutachtens wird für den IP 2 - Wiesenstr. 9 • ein Beurteilungspegel in Höhe von 52,9 dB(A) ausgewiesen. Das ist eine nicht unerhebliche Überschreitung des WR-Richtwertes.	<i>Immissionsbelastung am Sonntag</i>	Dem Hinweis des Einwenders wurde nachgegangen. Die Begründung wurde geprüft und ergänzt bzw. korrigiert (Pkt. 7.3.5).	A
<b>T</b> <b>34.22.</b> <b>10</b>	Weiterhin kann einer Argumentation, dass der Verkehrslärm die Anlagengeräusche überdeckt und daher die Lärmpegelerhöhung durch die Nutzung des Altenheims kaum oder gar nicht wahrnehmbar ist, nicht gefolgt werden. Gemäß DIN 18005 Teil 1, Beiblatt 1 Nr. 1.2 sollen die Beurteilungspegel der Geräusche verschiedener Arten von Schallquellen (Verkehr, Industrie und Gewerbe, Freizeitlärm) jeweils für sich allein mit den Orientierungswerten verglichen und nicht addiert werden. Darüber hinaus kann der Verkehrslärm auf der Wiesen-/Feldstraße in Bezug auf die Beurteilung des Anlagenlärms durch den Betrieb des Altenheims nicht als ständig vorherrschendes Fremdgeräusch (analog einer Autobahn) betrachtet werden.	<i>Überlagerung von Schallereignissen</i>	Es trifft zu, dass die DIN 18005 eine getrennte Beurteilung der Schallquellen fordert, welche auch erfolgt ist. Unabhängig davon ist jedoch auch eine Betrachtung der Lärmsituation insgesamt vorzunehmen und in der Abwägung zu berücksichtigen. Weiterhin sind zwischenzeitlich Abstimmungen mit der Unteren Immissionsschutzbehörde erfolgt und es wurden zusätzlich verbindliche Lärmemissionskontingente im Bebauungsplan festgesetzt.	A
<b>T</b> <b>34.22.</b>	Die planungsrechtliche Einstufung der vorhanden sowie der geplanten Wohnbebauung als WA würde die vorgenannten	<i>Planungsalternative</i>	Die Ausweisung als WA entspricht nicht der zu erwartenden Nutzung. Mit Rücksicht auf das benachbarte Altenpflegeheim wird jedoch der	T,B

<b>11</b>	Konflikte weitestgehend lösen.		Schutzanspruch des Gebiets durch entsprechende Kontingentierung auf das Niveau eines allgemeinen Wohngebiets festgesetzt	
<b>T</b> <b>34.22.</b> <b>12</b>	Ggf. besteht aber auch die rechtliche Möglichkeit zur Formulierung einer textlichen Festsetzung, die ein erheblich höheres Maß an Geräuschimmissionsbelastung im geplanten Baufeld, als im WR allgemein üblich zulässt.	<i>Schallschutz festsetzungen</i>	Der Einwender regt zutreffend die Prüfung von Festsetzungsmöglichkeiten zum Schallschutz an. Dementsprechend wurden im weiteren Verfahren Lärmemissionskontingente (LEK) gemäß DIN 45691 verbindlich festgesetzt und auch im § 7 des Durchführungsvertrags für das Altenpflegeheim abgesichert. Damit ist gewährleistet, dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen vom Vorhaben auf die neu geplante Wohnbebauung und die umliegenden Nachbarflächen ausgehen.	A
<b>T</b> <b>34.22.</b> <b>13</b>	Ein Baugrundstück als WR vermarkten zu wollen, das bestenfalls die sichere Einhaltung von MI-Richtwerten erwarten lässt, ist „Etikettenschwindel“ aus immissionsschutzrechtlicher Sicht.  Selbst wenn die Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 im Rahmen der Planung noch als weniger gewichtig erscheint, so ist spätestens im Baugenehmigungsverfahren für das Altenheim die Einhaltung der TA Lärm-Richtwerte für ein WR nachzuweisen.  Das ist mit der vorliegenden Planung sowohl innerhalb als auch außerhalb des Plangebiets nicht möglich.	<i>Baugebiet</i>	Die einschlägigen Regelwerke verleihen einem als WR festgesetzten Gebiets keineswegs den verbindlichen Anspruch auch Einhaltung der Tabellenwerte des Schallschutzes für WR. Im vorliegenden Fall wird die Nutzungsart WR festgesetzt, weil im Gebiet keine andere Nutzung zu erwarten ist und auch nicht erwünscht ist. So werden per Planfestsetzung auch die in einem WR ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 3 (1) Nr.1 BauNVO – wie z. B. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe – ausgeschlossen, weil hier ausschließlich ein Wohnstandort entwickelt werden soll. Zugleich wird im Plan festgehalten, dass hinsichtlich der Schalleinwirkungen nur die Tabellenwerte für WA einzuhalten sind. Damit werden keine falschen Erwartungen geweckt. Dass die für WA vorgesehenen Schallimmissionswerte auch in einem WR zumutbar sind, dürfte unstrittig sein.	A
<b>T</b> <b>34.22.</b> <b>14</b>	Hinweis: In der Begründung zum B-Plan Nr. 61 wird in den Fußnoten 29 und 40 noch nicht auf die aktuelle Fassung des Schalltechnischen Gutachtens Bezug genommen. Hier ist eine redaktionelle Überarbeitung erforderlich.	<i>Redaktionelle Änderungen</i>	Die Hinweise des Einwenders werden dankend zur Kenntnis genommen. Die Begründung wurde zum 2. Entwurf an den angegebenen Stellen korrigiert.	A
<b>T</b> <b>34.22.</b> <b>15</b>	<u>Untere Bodenschutzbehörde</u> Der Sachbereich Bodenschutz hat keine Einwände zum o.g. Vorhaben.	-	Seitens der Stadt Dessau erfolgt die Kenntnisnahme der Stellungnahme. Änderungen oder Ergänzungen an Plan oder Begründung ergeben sich daraus nicht.	K

<b>Amt VI-83-Amt für Umwelt- und Naturschutz; Stellungnahme vom 23.05.2013 (2. Entwurf)</b>				
<b>T</b> <b>34.22.</b> <b>16</b>	<u>Untere Wasserbehörde</u> Eine grundsätzliche Entscheidung zur Regenwasserverbringung ist in diesem Entwurf nicht enthalten. Die Regenwasserentsorgung gehört jedoch zu einer gesicherten Erschließung für das Vorhaben. In den Begründung zum B-Plan ist die Regenwasserverbringung (z.B. Versickerung, Rückhaltung in einer Zisterne zur Grünflächenbefestigung, Einleitung in Regenwasserkanal, Rückhaltung durch Dachbegrünung, Kopplung verschiedener Systeme) aufzunehmen.	<i>Entwässerung</i>	Seitens der Stadt Dessau erfolgt die Kenntnisnahme der Stellungnahme. Zwischenzeitlich ist die Prüfung der Anforderungen an die Regenwasserversickerung erfolgt. Gemäß dem Gutachten zu den Baugrund- und Gründungsverhältnissen auf dem überplanten Grundstück (vgl. Kap. 6.5 des Gutachtens vom 04.06.2012) ist es möglich, das auf den Freiflächen anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickern zu lassen. Es wurde der Nachweis erbracht, dass das auf den Freiflächen anfallende Regenwasser auf dem Grundstück versickert werden kann. Die erforderliche Erlaubnis zur Einleitung des Niederschlagswassers in das Grundwasser wurde gemäß den §§ 8 bis 10 und 12 Wasserhaushaltsgesetz bei der unteren Wasserbehörde beantragt. Die Prüfung durch die untere Wasserbehörde ist erfolgt. Das Regenwasser von den Dachflächen des Gebäudes wird in den Regenwasserkanal der DESWA eingeleitet. Die dazu notwendigen Absprachen mit der DESWA und der Unteren Wasserbehörde sind erfolgt. Die Bestätigung der Einleitmöglichkeit der DESWA liegt vor.	A
<b>T</b> <b>34.22.</b> <b>17</b>	<u>Hinweis:</u> Textliche Festsetzung V Schallschutz TF 5 – Schallschutzwand - ... Straßenbegrenzungslinie der Feldstraße in <u>Wiesenstraße</u> ändern	<i>Schallschutz</i>	Die Textliche Festsetzung Nr. 5 wird dementsprechend korrigiert.	T

## Teil 2: Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit im Rahmen der öffentlichen Auslegungen

Offenlage 1. Entwurf:	08.10-09.11.2012 Bekanntmachung im Amtsblatt am 29.09.2012
Offenlage 2. Entwurf:	06.-22.05.2013 Bekanntmachung im Amtsblatt am 27.04.2013

### Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen

Lfd. Nr.		Stellungnahme zum 1. Entwurf	Stellungnahme zum 2. Entwurf
B 1	Bürger 1	23.10.2012	
B 2	Bürger 2	07.11.2012	
B 3	Bürger 3	08.11.2012	
B 4	Bürger 4 (Sammelstellungnahme von 6 Nachbarn)	08.11.2012	22.05.2013
B 5	Bürger 5	09.11.2012	22.05.2013
B 6	Bürger 6		22.05.2013

### Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Sachpunkt	Abwägungsvorschlag:	Vermerk
<b>B 1</b>	<b>Bürger 1 Stellungnahme vom 23.10.2012</b>			
<b>B 1.1</b>	generell stimmen wir dem Vorhaben zu. Durch die Bebauung wird das nicht gepflegte Areal einer guten Bestimmung zugeführt und es ist zu erwarten, dass hier eine gepflegte Bebauung mit entsprechenden Grünanlagen entstehen wird.	-	Seitens der Stadt Dessau erfolgt die Kenntnisnahme der Stellungnahme. Änderungen oder Ergänzungen an Plan oder Begründung ergeben sich daraus nicht.	K
<b>B 1.2</b>	Nicht einverstanden sind wir als direkte Anwohner mit der Anordnung des Wirtschaftshofes in seiner jetzigen geplanten Variante. Ein Wirtschaftshof im Tausch zu der jetzigen freien Sicht ins Grüne ist für uns nicht akzeptabel. Weiterhin wird der Wirtschaftshof zusätzlichen Lärm in den Morgenstunden und Abendstunden verursachen. Ein Wirtschaftshof ist auch bei allen Bemühungen ein Schandfleck.		Die Erschließung mit einem Wirtschaftshof und Stellplätzen östlich des Altenpflegeheims ist vergleichsweise konfliktarm und daher zu bevorzugen. Anstelle der rechtwinkligen Anordnung der Seitenflügel zum Hauptgebäude ist eine Anordnung mit einem Winkel von 110° erforderlich. Diese Anordnung der Seitenflügel sichert ab, dass ein ausreichend großer Wendehammer und eine angemessene Anlieferzone eingerichtet werden können, die zum ordnungsgemäßen Betrieb des Altenpflegeheims erforderlich sind. Die Abweichung von der rechtwinkligen Anordnung, die noch im Vorentwurf zum Bebauungsplan ausgewählt und von den Plannachbarn befürwortet worden war, ist vertretbar. Durch die mit dem Entwurf des Bebauungsplans ausgelegten Visualisierungen des Objektplaners wurde dargestellt, dass auch bei dieser Kubatur der Eindruck einer zur Feldstraße hin geschlossenen Straßenfront entsteht. Der Stadtraum wird dadurch strukturiert und der Verkehrsraum gefasst. Diese Variante wurde daher für den Entwurf des Bebauungsplans gewählt. Die Baugrenzen und die Einteilung in das Sondergebiet „Altenpflegeheim“ und das reine Wohngebiet sind	Z

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Sachpunkt	Abwägungsvorschlag:	Vermerk
			dementsprechend vorgenommen worden. Auch nach erneuter Prüfung der Erschließungsvarianten ist diese Variante zu befürworten.	
<b>B 1.3</b>	Wir fordern hier eine Sicht- und Lärmschutzwand z.B. in Form von naturbelassenen Materialien mit Begrünung durch Bäume, Sträucher und Rankgewächsen.  Wir bitten unser Anliegen bei der abschließenden Planung und Ausführung zu berücksichtigen.	<i>Immissionschutz und Ortsbild</i>	Der vom Wirtschaftshof ausgehende Lärm wurde gutachterlich prognostiziert und bewertet (vgl. AkustikBüroDahms, Schalltechnisches Gutachten, Stand: 30.07.2012, Anhang 2). Die für das Grundstück Grüner Weg 7a (östlich des Grünen Wegs gelegen) durch den Betriebslärm des Altenpflegeheims möglichen Auswirkungen wurden durch die Festsetzung von Lärmemissionskontingenten im Bebauungsplan begrenzt. Die danach an der Ostseite des Grünen Wegs noch möglichen Immissionen können die Richtwerte der DIN 18005 für Reine Wohngebiete nicht überschreiten. Sobald die Wohnbaugrundstücke westlich des Grünen Wegs bebaut sind, wird der Wirtschaftshof des Altenpflegeheims von der Ostseite des Grünen Wegs aus kaum noch sichtbar sein. Im Übrigen ist eine „Sichtblende“ entweder als bepflanzte Schallschutzwand oder aus nachwachsenden Sträuchern in Form einer Hecke vorgesehen.  Dadurch wird der Anregung des Einwenders gefolgt, der sich für eine „Sicht- und Lärmschutzwand z.B. in Form von naturbelassenen Materialien mit Begrünung durch Bäume, Sträucher und Rankgewächsen“ ausspricht.	A

<b>B2 Bürger 2</b>				
<b>Stellungnahme vom 07.11.2012</b>				
<b>B 2.1</b>	<p>unter Überreichung einer auf uns lautenden Vollmacht zeigen wir an, dass wir die Interessen von [REDACTED] vertreten.</p> <p>Unser Mandant ist Bewohner des Grundstücks Fliederweg 19 in Roßlau und damit Anlieger des geplanten Bebauungsvorhabens Altenpflegeheim Feldstraße. Die weiterhin unmittelbar betroffenen Anlieger der Grundstücke Fliederweg 11, 13, 15, 17, [REDACTED] [REDACTED] haben unseren Auftraggeber gebeten, mit nachfolgender Stellungnahme, die inhaltlich abgestimmt ist, gleichfalls deren Interessen Anlieger und betroffene Nachbarn wahrzunehmen.</p>	-	<p>Seitens der Stadt Dessau erfolgt die Kenntnisnahme der Stellungnahme. Änderungen oder Ergänzungen an Plan oder Begründung ergeben sich daraus nicht.</p>	K
<b>B 2.2</b>	<p>Im Ergebnis der Prüfung der Unterlagen ist festzustellen, dass die im Bebauungsplan ausgewiesene gewollte Ausführung von der Geometrie als insbesondere auch von der Höhe gegenüber der im Erörterungstermin am 17.04.2012 vorgestellten und befürworteten Variante 3 erheblich abweicht. Es handelt sich hier um eine komplett neue Lösung (11. S.34, Punkt 7.1.,S. 35, Abb.8).</p>	<i>Varianten aus der frühzeitigen Beteiligung</i>	<p>Der Einwender sieht in der Bauungsvariante, die im Entwurf des Bebauungsplans festgesetzt wird, ein neues Plankonzept. Der Bezug zur Variante 3 aus der frühzeitigen Beteiligung sei hinsichtlich der Geometrie des Gebäudes und dessen Höhe nicht mehr nachvollziehbar.</p> <p>Die Bauungsvariante 3 des Vorentwurfs sah die Ausrichtung des Altenpflegeheims parallel zur Feldstraße vor.</p> <p>Die Bauungsvarianten 1 und 2 aus der frühzeitigen Beteiligung sahen hingegen die Anordnung des Altenpflegeheims in Nord-Süd-Ausrichtung im westlichen bzw. östlichen Teil des Grundstücks vor. Im Ergebnis des öffentlichen Erörterungstermins zum Vorentwurf des Bebauungsplans wurden diese beiden Varianten verworfen, weil die Öffentlichkeit sich mehrheitlich für die Bauungsvariante 3 ausgesprochen hat. Durch die o. g. Festsetzung der Baugrenzen im Bebauungsplan wird im weiteren Sinne immer noch eine west-östliche Ausrichtung des Altenpflegeheims planungsrechtlich abgesichert. Insofern wird die frühzeitige Beteiligung nicht, wie vom Einwender vorgetragen, „ad absurdum geführt.“ Die X-Form stellt</p>	Z

			eine Weiterentwicklung des Konzepts dar, mit der erreicht werden kann, dass der Wirtschaftshof in schonender Weise zwischen zwei Gebäudeflügeln untergebracht werden kann.	
<b>B 2.3</b>	Dazu wird auf Seite 51, Punkt 8.5 angeführt: „Eine andere Anordnung des Pflegeheimes wie sie noch in den Bebauungsvarianten 1 und 2 aus der frühzeitigen Beteiligung im Raum stand, ist nunmehr planungsrechtlich nicht mehr realisierbar.“ Aus welchen Gründen das so sein soll, wird nicht dargelegt.	<i>Frühzeitige Beteiligung</i>	Die nunmehr festgesetzten Baugrenzen legen die X-Form des Gebäudes fest. Damit ist eine Verwirklichung der von den Bürgern abgelehnten Varianten 1 und 2 (Nord-Süd-Südausrichtung des Heims) nicht mehr möglich.	Z
<b>B 2.4</b>	Auch hat der Investor gesagt, dass die Bebauungsgrenzen denen des abgerissenen Schulgebäudes entsprechen werden. Das ist nun überhaupt nicht der Fall. Damit ist die frühzeitige Beteiligung der Bürger ad absurdum geführt, da deren Anliegen in den vorliegenden Unterlagen nicht berücksichtigt wurde.	<i>Frühzeitige Beteiligung</i>	Dem Protokoll zum öffentlichen Erörterungstermin kann nicht entnommen werden, dass der Vorhabenträger zugesagt hat, dass die „Bebauungsgrenzen denen des abgerissenen Schulgebäudes entsprechen werden“. Auch in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf wird dies nicht so ausgeführt. Die Begründung verweist lediglich darauf, dass sich der Baukörper des geplanten Altenpflegeheims an dem Standort des alten Schulgebäudes orientieren wird. Dass der Baukörper nicht mit derselben Kubatur realisierbar ist und einen höheren Versiegelungsgrad begründen wird, ist bereits aus dem Informationsblatt und den mündlichen Ausführungen der Vertreter der Stadt und des Vorhabenträgers am 17.04.2012 deutlich geworden.	Z
<b>B 2.5</b>	Im Wesentlichen wird gerügt, dass bei den jetzt vorgegebenen Maßen circa 10 m vom Zaun der Grundstücke im Fliederweg ein bis zu 11,30 m hohes Gebäude faktisch wie eine Wand stehen würde, an dieser Seite versehen mit einer gewaltigen unverkleideten hässlichen Stahltreppe. Neben der Beeinträchtigung durch die hohe Wand würden darüber hinaus die Bewohner des oberen Geschosses (SZ) vergleichbar mit einem Theater in die Grundstücke im Fliederweg sehen können. Die vorgesehene Begrünungsanpflanzung bietet keinen Sichtschutz.	<i>Höhenfestsetzung und Kubatur</i>	Der Einwender befürchtet, dass auf Grund der Lage des Gebäudes, der Höhenfestsetzung und der Gebäudekubatur eine unverhältnismäßige Belastung für die Grundstücke am Fliederweg entstehen wird. Dies trifft nicht zu. Das Gebäude hält die vom Bauordnungsrecht vorgeschriebenen Abstände zu den Grundstücksgrenzen nicht nur ein, sondern weist sogar größere Abstände auf. Den Grundstücken am Fliederweg steht nur die Schmalseite der Gebäudeflügel gegenüber. Die Höhenbegrenzung ist abwägungsgerecht. Die Höhenfestsetzung wird vom Einwender nicht korrekt	Z

	<p>In TF 2.1. ist geregelt, dass im Wohngebiet die maximal zulässige Höhe bei 7,5 m liegt, eine Überschreitung von bis zu 9,3 m im Plangebiet, wobei auch diese gemäß Absatz 4 der TF 2.1. noch überschritten werden kann, ist zugelassen.</p> <p>Das ist aufgrund des Charakters der anliegenden Bebauung nicht hinnehmbar. Entgegen der Auffassung des Planungsbüros würde von der geplanten Bebauung sehr wohl eine erdrückende Wirkung auf die Nachbarbebauung ausgehen.</p>		<p>wiedergegeben. Die entsprechende textliche Festsetzung (TF) des Bebauungsplans lautete ursprünglich:</p> <p><b>TF 2 Höhe baulicher Anlagen</b></p> <p>(1) Für die Höhe der baulichen Anlagen innerhalb des SO „Altenpflegeheim“ wird als Höchstmaß eine Höhe von 9,30 m (Oberkante baulicher Anlagen) festgesetzt.</p> <p>(2) (...)</p> <p>(3) Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung nach den Absätzen 1 und 2 ist der Punkt, der sich aus dem Schnittpunkt folgender Linien ergibt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Straßenmitte (Mitte zwischen den festgesetzten Straßenbegrenzungslinien) der dem Baugrundstück zugeordneten HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßE</li> <li>- senkrechte Linie, die rechtwinklig an der Tangente angelegt ist, die an den Mittelpunkt derjenigen Front des Baugrundstücks anstößt, die an die HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßE angrenzt.</li> </ul> <p>(4) Technische Anlagen sowie Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien sind im Sondergebiet „Altenpflegeheim“ nur zulässig, wenn sie mindestens 2,00 m hinter die Schnittkante zwischen Außenwand und der Dachhaut der baulichen Anlage zurücktreten.</p> <p>(5) Eine Überschreitung der zulässigen Oberkante baulicher Anlage um höchstens 2,00 m im Sondergebiet „Altenpflegeheim“ kann ausnahmsweise für technische Anlagen sowie für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien zugelassen werden. Die Regelung in TF 2 Abs. 4 bleibt davon unberührt.</p> <p>Schon aus dem Wortlaut der ursprünglichen Festsetzung ergibt sich, dass die Behauptung, das geplante Altenpflegeheim dürfe mit einer Gesamthöhe von 11,30 m errichtet werden, nicht richtig ist. Das Altenpflegeheim durfte schon gemäß TF 2 Abs. 1 a. F. nur mit einer maximalen Gesamthöhe von 9,30 m errichtet werden.</p> <p>Die Überschreitung der Höhenfestsetzung um höchstens 2,00 m, war nur für technische Anlagen und Anlagen zur Gewinnung</p>	
--	--	--	--	--

		<p>erneuerbarer Energien zulässig (TF 2 Abs. 4).</p> <p><u>Mittlerweile wurde der Wortlaut der TF 2 überarbeitet und eine reduzierte Höhe festgesetzt. Die neue TF 2 lautet:</u></p> <p><b>TF 2 Höhe baulicher Anlagen</b></p> <p>(1) Für die Höhe der baulichen Anlagen innerhalb des SO „Altenpflegeheim“ wird als Höchstmaß eine Traufhöhe von 70,20 m über NHN im DHHN 92 festgesetzt. Die Firsthöhe baulicher Anlagen im SO "Altenpflegeheim" wird als Höchstmaß mit einer Höhe von 73,05 m über NHN im DHHN 92 festgesetzt.</p> <p>(2) Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der nach Absatz 1 Satz 1 festgesetzten Traufhöhe bis zu einer Höhe von 72,00 m über NHN im DHHN 92 zugelassen werden, wenn die Überschreitung für technische Anlagen wie z.B. Aufzugsüberfahrten erforderlich ist. Ausnahmsweise kann die nach Absatz 1 Satz 2 festgesetzte Firsthöhe um höchstens 1,20 m überschritten werden, wenn technische Anlagen die Überschreitung erfordern und wenn sie mindestens 2,00 m hinter die Schnittkante zwischen der Außenwand und der Dachhaut der baulichen Anlage zurücktreten.</p> <p>(3) Für die Höhe der baulichen Anlagen innerhalb des reinen Wohngebiets (WR*) wird als Höchstmaß eine Höhe von 70,20 m über NHN im DHHN 92 (Oberkante baulicher Anlagen) festgesetzt.</p> <p><i>(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO 1990)</i></p> <p>Die nun im Bebauungsplan festgesetzten Höhenwerte beziehen sich sämtlich auf das Normalhöhennull (NHN) im Deutschen Haupthöhennetz 92 (DHHN 92). Gemessen ab Erdoberfläche wird durch die zeichnerische Festsetzung in Verbindung mit der textlichen</p>	
--	--	--	--

			<p>Festsetzung 2 innerhalb des Sondergebiets „Altenpflegeheim“ eine zulässige <b>Traufhöhe</b> für das Altenheim von <b>etwa 7,50 m ab Erdboden</b> sowie eine <b>Firsthöhe von etwa 10,35 m</b> festgesetzt.</p> <p>Für das reine Wohngebiet wird eine Gesamthöhe baulicher Anlagen von ca. 7,50 m ab Erdboden definiert. Diese maximale Höhe im WR bezieht sich auf die Oberkante des Dachfirstes bzw. eines Flachdachs. Überschreitungen sind hier nicht zulässig.</p> <p>Eine erdrückende Wirkung wird von dem beabsichtigen Gebäude des Altenheims nicht ausgehen. Die Befürchtung, dass eine erdrückende „Wand“ entstehen könnte, ist unbegründet. Aus dem ausgelegten Entwurfsstand des Objektplaners geht hervor, dass im westlichen Bereich des Grundstücks ein Innenhof entstehen wird. Lediglich punktuell wird ein Seitenflügel des Altenpflegeheims bis auf etwa 7 m an das Nachbargrundstück Fliederweg 17 heranrücken. Zu den nördlich angrenzenden Grundstücken am Fliederweg wird mindestens ein Abstand von etwa 17 m eingehalten. Auf Grund der X-förmigen Gebäudeform ergibt sich ein noch tieferer Abstand von mehr als 20 m im Mittelbereich des geplanten Altenpflegeheims. Insofern ist die Behauptung, dass die geschlossene Gebäudefront etwa 10 m vom Zaun der Nachbargrundstücke läge, nicht haltbar. In diesem Bereich werden zudem einzelne bestehende Baumstandorte erhalten.</p> <p>Die Festsetzung einer mindestens 1,50 m tiefen und mindestens 2,00 m hohen Hecke am Rande des Sondergebiets dient weiterhin dazu, vor allem die Außenaufenthaltsbereiche der Grundstücke am Fliederweg und der neu geplanten Wohnbebauung zu schützen und ein angemessenes Maß an Privatsphäre zu gewährleisten. Durch die Bepflanzung mit Arten entsprechend der auf der Planurkunde enthaltenen Pflanzliste wird zudem gewährleistet, dass die Hecke auch eine ökologische Funktion wahrnimmt. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich für die Eingriffe am Vorhabenstandort ist zwar gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB i. V. m.</p>	
--	--	--	--	--

			§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB nicht erforderlich. Der Vorhabenträger strebt jedoch aus eigener Initiative eine wohlgeordnete Begrünung des Grundstücksgartens an.	
<b>B 2.6</b>	Die geplante Ausführung verstößt in ihrer Form gegen das Gebot der Rücksichtnahme im Nachbarschutz.	<i>Rücksichtnahmegebot</i>	<p>Die Einwendungen, die vom Einwender unter 2.5 im Zusammenhang mit dem Rücksichtnahmegebot vorgetragen worden sind, sind bereits entkräftet worden sind (vgl. die Abwägung zu B 2.5). Eine Verletzung des Rücksichtnahmegebots ist insoweit nicht erkennbar. Im Übrigen gilt Folgendes:</p> <p>Das sog. <b>Gebot der Rücksichtnahme</b> gewährt dem Nachbarn nur dann Schutz, wenn er durch das Vorhaben des Bauherren eine deutliche spürbare tatsächliche Beeinträchtigung erleidet, bloße Lästigkeiten also ausscheiden (vgl. dazu Scheidler, „Der allgemeine und besondere Gebietserhaltungsanspruch und seine Abgrenzung zum Gebot der Rücksichtnahme nach § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO“, in: BauR 2011, 1576 (1577)). Beim Rücksichtnahmegebot handelt es sich um ein Rechtsinstitut, dass grundsätzlich auf der Ebene der Vorhabenzulassung im Rahmen des § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO abgeprüft wird. Ein Bebauungsplan, der ein rücksichtsloses Vorhaben ermöglicht, ist nicht abwägungsgerecht.</p> <p>Der Einwender beruft sich also im Ergebnis darauf, dass die Planfestsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das Altenpflegeheim nicht abwägungsgerecht getroffen würden, weil die Belange der Eigentümer der anliegenden Grundstücke am Fliederweg nicht oder nicht mit dem ihnen gebührenden Gewicht in die Abwägung eingestellt worden seien.</p> <p>Dieser Einschätzung kann nicht gefolgt werden. In der Informationsveranstaltung am 17.04.2012 wurden verschiedene Bebauungsvarianten vorgestellt und eine Diskussion mit der Öffentlichkeit darüber geführt, welche der vorgeschlagenen Bebauungsvarianten grundlegend weiter verfolgt werden soll. In diesem Zusammenhang hat sich die Mehrheit der anwesenden Bürger für die Bebauungsvariante 3 ausgesprochen – vor allem vor</p>	Z

			<p>dem Hintergrund, dass der rückwärtige Grundstücksbereich des geplanten Standorts von der Bebauung freigehalten werden sollte und die dort vorhandene Vegetation erhalten bzw. in das Freiraumkonzept des Altenpflegeheims mit einbezogen werden sollte. Auch die geschlossene Straßenfront an der Feldstraße sowie die offene Wohnbebauung entlang des Grünen Wegs wurden befürwortet, weil diese Bauungsvariante sich am besten in die Umgebung strukturell einfüge.</p> <p>Diese Hinweise und Anregungen der Bürger wurden bei der Entwurfserstellung soweit wie möglich berücksichtigt. Auf Grund der für das Altenpflegeheim erforderlichen Erschließung war es allerdings erforderlich, für den Baukörper des Altenpflegeheims einerseits eine Abspreizung der Seitenflügel im Winkel von 110° vom Hauptgebäude aus vorzunehmen und das Gebäude im westlichen Teil des Grundstücks zu platzieren. Durch diese Anordnung wird erreicht, dass der nördliche und westliche Grundstücksbereich von Erschließungsanlagen und den damit verbundenen Geräuschmissionen freigehalten werden kann. Durch diese Anordnung werden auch die vorgeschriebenen bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen eingehalten.</p> <p>Von dem Vorhaben geht keine erdrückende Wirkung auf die umliegenden Grundstücke aus. Der Baukörper des Altenpflegeheims ist, bezogen auf die rückwärtigen Grundstücksbereiche der Grundstücke Fliederweg 19 und 21, gerade nicht als durchgehender Riegel konzipiert. In diesem Bereich befindet sich der westliche Hofbereich des Altenpflegeheims, der einen Freiraumbereich ermöglicht. Der Hof wird nach dem Entwurfsstand des Objektplaners trapezförmig zwischen den beiden westlichen Seitenflügeln ausgebildet. Der Hof weist eine Breite zwischen 17,5 m und 40 m sowie eine Tiefe von etwa 39 m auf (vgl. die Unterlagen zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB). Damit ist für die oben genannten Grundstücke am Fliederweg ein angemessener Abstand zu dem Baukörper des Altenpflegeheims vorgesehen.</p> <p>Auch bezogen auf die weiteren Grundstücke im Fliederweg</p>	
--	--	--	--	--

			<p>(Hausnummern 17, 15, 13, 11, 11a, 11b, 11c, 11d ist eine erdrückende Wirkung des Baukörpers nicht zu erwarten. Südlich dieser Grundstücke befindet sich der etwa 17 m tiefe Korridor des Sondergebiets, der nicht durch das Altenpflegeheim überbaut wird. Dieser Bereich soll auch im Sinne des Vorhabenträgers gärtnerisch entwickelt werden und als Freiraumbereich genutzt werden. Durch den Abstand zu den Nachbargrundstücken, der die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen um etwa das Doppelte übertrifft, wird ein ausreichend großer Abstandspuffer zu dem nördlichen Bauriegel, bestehend aus den am Mittelbau zusammentreffenden Seitenflügeln, eingerichtet. Vor allem das Planungsziel, dass der Nordteil des Grundstücks als Grünfläche erhalten werden soll, wird durch die weiterentwickelte Bebauungsvariante erreicht.</p> <p>Aus den Unterlagen des Objektplaners zur Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB (Offenlage) ergibt sich weiterhin, dass das Baufeld im nördlichen Teil nicht vollständig durch den Baukörper überbaut wird, sondern dass auch Freiraumbereiche erhalten werden sollen. Dies steht im Einklang mit dem vom Vorhabenträger selbst definierten Anspruch, den künftigen Bewohnern des Altenpflegeheims eine ansprechende und lebenswerte Gestaltung ihres täglichen Lebens, auch im Gartenbereich zu ermöglichen.</p> <p>Im Ergebnis werden die Belange der Eigentümer der angrenzenden Grundstücke, auch hinsichtlich ihrer Wohn- und Aufenthaltsqualität im Freiraumbereich, angemessen berücksichtigt. Eine erdrückende, rücksichtslose Wirkung des Altenpflegeheims hinsichtlich der Umgebungsbebauung ist nicht zu erwarten.</p>	
<b>B 2.7</b>	Die Realisierung der Bebauung in der jetzt vorgesehenen Form führt zu einem Wertverlust der Immobilien, das ist unakzeptabel. Hier ist außerdem zu beachten, dass eine zulässige Erhöhung um 2 m im Plan vorgesehen ist, damit würde sich das Gebäude auf 11,30 m erhöhen. Es stellt sich die Frage woraus sich eine derartige Notwendigkeit	<i>Wertverlust</i>	Mit der Errichtung des Altenpflegeheims und der Erweiterung der Wohnbebauung am Grünen Weg wird eine innerstädtische Brachfläche im Ortsteil Roßlau wieder nutzbar gemacht. Die Zielstellung der Innentwicklung der Städte vor der Inanspruchnahme ungenutzter Flächen „auf der grünen Wiese“ ist vom Gesetzgeber	Z

	ergeben soll und ob diese nicht umgangen werden kann.		bewusst im § 1a BauGB normiert worden. Diese Zielstellung ist in der planerischen Abwägung neben anderen Belangen zu berücksichtigen. Auch das Eigentum der von der Bebauungsplanung betroffenen Bürger ist als schützenswerter Belang einzustellen. Im Ergebnis ist allerdings festzustellen, dass das geplante Vorhaben keinen erheblichen Wertverlust für die Plannachbarn bedeutet. Durch die getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen und die Grünfestsetzungen wird sichergestellt, dass die Planung einen vertretbaren planungsrechtlichen Rahmen für die Entwicklung des ehemaligen Schulstandorts setzt. Die konkrete Objektplanung einschließlich eines Grünkonzepts wurde im Zuge der erneuten Beteiligung als Bestandteil des städtebaulichen Vertrags zum Bebauungsplan ausgelegt und soll der betroffenen Öffentlichkeit die Gelegenheit bieten, sich ein genaueres Bild von der Planung zu machen.	
<b>B 2.8</b>	Offensichtlich gibt es hier bereits konkrete bauliche Vorstellungen des Investors, obwohl auf Seite 51, Punkt 85/Begründung, 3. Satz steht: "Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt damit nicht die letztendliche Form der Baukörper in den Baugebieten fest".	<i>Kubatur und Verfahrenstransparenz</i>	Der Einwander weist korrekt darauf hin, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan lediglich den planungsrechtlichen Rahmen für die bauliche und sonstige Nutzung des Grundstücks setzt (vgl. § 12 Abs. 3a BauGB). Im Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan wird das konkrete Vorhaben mit seiner Kubatur und weiteren baulichen und betrieblichen Details festgelegt. Die Unterlagen des Objektplaners, die zusammen mit dem Bebauungsplanentwurf und dessen Begründung sowie den Gutachten ausgelegt haben, geben den Entwurfsstand zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung wider. Darüber hinaus gab es zu diesem Zeitpunkt keine weiteren konkreten baulichen Vorstellungen.  Zum Zwecke der Verfahrenstransparenz wurde im Zuge der erneuten Beteiligung zum Bebauungsplanentwurf gemäß § 4a Abs. 3 BauGB die konkrete Objektplanung einschließlich eines Grünkonzepts als Bestandteil des Entwurfs zum Durchführungsvertrag ausgelegt. Diese Informationen haben der betroffenen Öffentlichkeit die Gelegenheit geboten, sich ein genaueres Bild von der Planung zu machen.	A

<b>B 2.9</b>	Die weitere Erhöhung wirkt sich erst recht unter nachbarschutzrechtlichen Aspekten negativ auf die vorhandene Bebauung im Fliederweg aus.	<i>Maß der baulichen Nutzung</i>	Für das Maß der baulichen Nutzung - hier: die zulässige Höhe baulicher Anlagen – gilt das oben ausgeführte (vgl. B 2.5). Die Festsetzungen des Bebauungsplans setzen den planungsrechtlichen Rahmen, innerhalb dessen sich das geplante Altenpflegeheim halten muss. Gemäß TF 6 des Bebauungsplans sind innerhalb des Zulässigkeitsrahmens des Bebauungsplans schließlich nur solche Vorhaben zulässig, auf die sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag mit der Stadt festgelegt hat. Im Umkehrschluss darf demnach das Vorhaben „Altenpflegeheim“, das Gegenstand des Durchführungsvertrags ist, den (allgemeineren) Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widersprechen.	Z
<b>B 2.10</b>	Auf Seite 50 wird angeführt, "das festgesetzte Höhenmaß sichert planungsrechtlich ab, dass sich die künftige Bebauung im Plangebiet an der Höhe der in der Umgebung befindlichen Wohnbebauung orientiert. Von der geplanten Bebauung ist daher keine erdrückende Wirkung auf die Nachbarbebauung hinsichtlich der Höhe baulicher Anlagen zu erwarten."	<i>Höhenfestsetzung</i>	<i>Hinweis: Der Einwender wiederholt seine Kritik an der Höhenfestsetzung im Sondergebiet und begründet dies mit der seiner Ansicht nach zu erwartenden erdrückenden Wirkung des Vorhabens gegenüber der nördlichen und westlichen Wohnbebauung. Die Auswirkungen der Höhenfestsetzungen wurden bereits unter B 2.5 abgewogen.</i> Zu diesem Sachpunkt ist daher an dieser Stelle keine weitere Abwägung erforderlich.	K
<b>B 2.11</b>	Dem ist insbesondere unter dem Aspekt des geringen Abstands des Gebäudes zur vorhandenen Bebauung zu widersprechen. Allein die Einhaltung von öffentlich-rechtlichen Normen zur Abstandsregelung führt nicht zu deren Zulässigkeit. Die Interessen der Nachbarn sind unter dem Gebot der Rücksichtnahme zu beachten, hier insbesondere, da von dem Bauvorhaben eine erdrückende Wirkung ausgeht.  Dieser Punkt wurde auch bereits ausführlich in der öffentlichen Anhörung diskutiert, jedoch nicht beachtet. Damit wird gegen die Höhe des Gebäudes auf der West- und Nordseite ein begründeter Einwand geltend gemacht.	<i>Gebot der Rücksichtnahme</i>	<i>Hinweis: Der Einwender stellt weiterhin darauf ab, dass die bloße Einhaltung bauordnungsrechtlicher Abstände vor allem vor dem Hintergrund des Gebots der Rücksichtnahme nicht ausreichend sei. Dieser Sachpunkt wurde bereits unter B 2.6 abgewogen.</i> Zu diesem Sachpunkt ist an dieser Stelle ist keine gesonderte Abwägung erforderlich.	K

<b>B 2.12</b>	Um die Auswirkungen auf die Anlieger der Häuser Fliederweg 11, 13, 15, 17, 19 abzumildern ist auch hier ein Abstand von 16,9 m wie auf der Rückseite (Norden) des Gebäudes vorzuziehen. Der Investor sollte sein Vorhaben ändern, möglich wäre es, den linken Flügel zu kürzen und die straßenseitigen Flügel zu verlängern, dann wären 16,9 m Abstand gegeben.	<i>Grundriss des Altenpflegeheims</i>	Der Einwender weist darauf hin, dass bei einem alternativen Grundriss des Gebäudes die Beeinträchtigung der Anlieger auf den Grundstücken Fliederweg 11, 13, 15, 17 und 19 reduziert werden könnten. Er schlägt vor, die straßenseitigen Seitenflügel des Altenpflegeheims zu verlängern. Die Variante wurde geprüft. Diese Änderung des Gebäudegrundrisses ist auf dem Grundstück nicht ohne weiteres realisierbar. Die Verlängerung der bereits im Entwurf vorgesehenen Seitenflügel auf eine Länge über 30 m hätte zur Folge, dass der östliche Teil des Altenpflegeheims nicht mehr von der Feldstraße her durch die Feuerwehr erreicht werden könnte. Vor allem der Zugang zum westlichen Hofbereich wäre für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr stark beeinträchtigt. Dies steht den Anforderungen an den Brandschutz entgegen. Bei Verlängerung der beiden straßenseitigen Gebäudeflügel wäre überdies das Erschließungskonzept des Altenpflegeheims nicht mehr realisierbar. Stellplatzflächen und Wirtschaftshof müssten in diesem Fall im nördlichen Teil des Grundstücks angeordnet werden, was mit einem erhöhten Störpotential für die nördlich angrenzenden Nachbarn verbunden wäre. Die Erschließungswege auf dem Grundstück – und damit der Versiegelungsgrad – müssten ausgeweitet werden. Der vom Einwender vorgebrachte Vorschlag eines alternativen Grundrisses kann daher nicht umgesetzt werden.	N
<b>B 2.13</b>	Die ausgewählten neuen Begrünungsanpflanzungen bieten keinen Sichtschutz. Deshalb sollte die ausgewiesene Höhe von 9,3 + 2,0 = 11,30 m lediglich im Mittelbereich, weg von den Wohngebäuden, soweit es überhaupt erforderlich ist, erreicht werden. Darüber hinaus ist darauf zu achten das über Antennenmasten oder anderer Aufbauten keine Strahlung o. ä. erzeugt wird.	<i>Höhenfestsetzung und Sichtschutz</i>	<i>Hinweis: Die Kritik an den Festsetzungen zur Höhe des Altenpflegeheims wurde bereits zu 2.5 abgewogen. Insofern wird auf den Abwägungsvorschlag unter B 2.5 verwiesen.</i> Mit der Errichtung von Funkmasten - insbes. Mobilfunkmasten - auf dem Altenheim ist nicht zu rechnen.	V
<b>B 2.14</b>	Außerdem ist das vorhandene Biotop, es werden anliegend Fotos übergeben, zu erhalten. Bei den jetzt vorgesehenen äußeren Grenzen des Bebauungsplanes und des Gebäudes auf der Seite zum Fliederweg würden die meisten der hier befindlichen Bäume, Sträucher und	<i>Verlust von Vegetation</i>	Der Vorhabenträger wird durch den Durchführungsvertrag verpflichtet, den Garten und die nicht überbauten Flächen gründordnerisch zu gestalten. Der Plan mit den Pflanzangaben ist Bestandteil des Vertrages. Die entsprechenden Vorschriften lauten (auszugsweise):	A

	<p>Hecken beseitigt werden. Es wird insofern die Forderung erhoben, dieses Biotop entlang der Häuser Fliederweg 11, 13, 15, 17, 19, 21 zu erhalten und auch hier einen Abstand der Grenze von 16,90 m wie auf der Rückseite (Norden) einzuhalten. Eine Vielzahl von Vögeln, Igel und Eichhörnchen leben in diesem Biotop. Für die Anwohner ist es eine grüne Oase und Ort der Erholung.                  Beweis: Fotodokumentation                  Der Grünbereich muss bestehen bleiben und gärtnerisch aufgearbeitet werden, so auch die vorhandenen Hecken vor dem Fliederweg 17, 19 und 21.</p>		<p><b>§ 5 Pflanzmaßnahmen</b>                  (1) Der SSV verpflichtet sich, sämtliche im beigefügten Lageplan EG mit Pflanzangaben aufgeführten Pflanzmaßnahmen einschließlich der Fertigstellungspflege nach DIN 18 916/18917 und der dreijährigen Entwicklungspflege nach DIN 18 919 auf eigene Kosten auszuführen. Geringfügige Abweichungen vom beigefügten Entwurf des Pflanzplans sind zulässig.                  ...  <b>§ 6 Erhaltung von Bäumen</b>                  (1) Der SSV hat den Zustand des im Plangebiet befindlichen Baum- und Vegetationsbestands auf seine Erhaltungswürdigkeit prüfen lassen. Das diesbezügliche Gutachten ist diesem Vertrag als Anlage 5 (Einschätzung des Baum- und Vegetationsbestands im Plangebiet des Bebauungsplans (Stand: 20.02.2013)) beigefügt.                  (2) Aus dem Gutachten ergibt sich, welche Bäume erhaltungswürdig sind. Der SSV verpflichtet sich, diese Bäume (im Gutachten einzeln als „Baum zum Erhalt festsetzen“ bezeichnet) im Rahmen ihrer Vitalität zu erhalten und dementsprechend nicht zur Fällung zu beantragen, sofern die Standorte nicht für Zwecke der Gefahrenabwehr (Feuerwehr, Fluchtwege) benötigt werden.</p> <p>Durch diese Verpflichtungen wird den Anregungen des Einwenders weitgehend Rechnung getragen.                  Im Übrigen wurde durch die untere Naturschutzbehörde ausdrücklich bestätigt, dass der Plan mit seinen textlichen Festsetzungen die naturschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausreichend berücksichtigt (siehe lfd. Nr.34.22.2-4).</p>	
<p><b>B 2.15</b></p>	<p>Aus diesem Grund ist das Fällen, Roden oder andersartige Beseitigen des Grünbereiches sofort mit einer Sperre zu belegen.</p>	<p><i>Beseitigung von Vegetation</i></p>	<p>Das Fällen der im Plangebiet vorhandenen Bäume sowie das Beseitigen von Hecken ist nur mit Genehmigung zulässig, da Bäume und Hecken durch die Baumschutzsatzung der Stadt Dessau-Roßlau geschützt sind. Für die Fällung bzw. Beseitigung der Bäume und Hecken, die nach dem Plankonzept nicht erhalten werden können oder sollen, wurden Fällgenehmigungen beantragt und, wo unumgänglich, erteilt. Grundlage der Fällgenehmigungen war auch eine Begutachtung des Erhaltungszustands der Bäume. Das Aussprechen eines Verbots für die Fällung oder Rodung von</p>	<p>N</p>

			Bäumen und / oder Hecken ist daher nicht erforderlich.	
<b>B 2.16</b>	Soweit der Investor Anpflanzungen vollzieht, können diese erst in 8 bis 10 Jahren eine bemerkenswerte Höhe erreichen, außerdem stehen diese an einem anderen Standort (siehe auch Seite 18, Pkt. Z 116, G86).	<i>Ersatzpflanzungen</i>	Der Einwender stellt den Sinn und Zweck von Ersatzpflanzungen grundsätzlich in Frage. Auf Grund der Wiedernutzbarmachung des ehemaligen Schulstandorts und der neu geplanten Nutzung als Altenpflegeheim ist eine Veränderung der vorhandenen Vegetationsbereiche unausweichlich. Die getroffenen Festsetzungen für Ersatzpflanzungen sollen einerseits die Privatsphäre vor allem der Gartenbereiche der benachbarten Grundstücke am Fliederweg schützen und die Außenaufenthaltsbereiche des Altenpflegeheims qualifizieren. Eine darüber hinaus gehende gärtnerische Qualifizierung dieser Außenflächen soll vom Vorhabenträger ebenso umgesetzt werden. Dies ist allerdings nicht Gegenstand der Bebauungsplanung. Dass die festgesetzte Hecke nicht unmittelbar ihre volle Wuchshöhe entwickelt, stellt die grundsätzliche Eignung dieser festgesetzten Maßnahme nicht in Frage.	Z
<b>B 2.17</b>	In diesem Zusammenhang wird den Ausführungen im Punkt 4.2.1. Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen (beschleunigtes Verfahren) Seite 11 betreffend FFH widersprochen. Dem entgegen können sämtliche Anwohner der West-Nordseite bestätigen, dass entlang der auch schon zu Schulzeiten vorhandenen Grünzone (Süden) sich sehr viele Vögel aufhalten und vor ihren Grundstücken ein reger Flugbetrieb stattfindet, insbesondere im erhaltungswürdigen Grünbereich.	<i>Anwendungsvoraussetzungen für §13a BauGB</i>	Der Einwender verwechselt den allgemeinen Vogelschutz mit der Beeinträchtigung von festgesetzten Vogelschutzgebieten im Sinne der FFH-Richtlinie der Europäischen Union. Es ist unstrittig und durch die untere Naturschutzbehörde bestätigt, dass von dem Vorhaben keine Beeinträchtigungen von festgesetzten Vogelschutzgebieten (FFH-Gebieten) ausgehen können. Die Vorschriften in Bezug auf den allgemeinen Artenschutz finden im Zuge der Bauarbeiten bzw. bei Fällgenehmigungen Berücksichtigung, u. a. durch die Beachtung der Verbotszeiträume.	Z  H
<b>B 2.18</b>	Ein weiterer Einwand betrifft S. 30, Pkt. 6.6.2.1. Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung, Oberflächenwasserableitung. Die Entwässerung des Oberflächenwassers ist über das Leitungsnetz der Stadtwerke vorzunehmen. Bedingt durch die vorhandenen Bodenschichten mit Lehm- und Toneinschlüssen führt jetzt bereits Schichtenwasser zu Feuchtigkeit im Keller-vom Fliederweg und bei längerem Regen sogar zu einer Wasserschicht in der Garage	<i>Entwässerung</i>	Gemäß dem Gutachten zu den Baugrund- und Gründungsverhältnissen auf dem überplanten Grundstück (vgl. Kap. 6.5 des Gutachtens vom 04.06.2012) ist es möglich, das auf den Freiflächen anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickern zu lassen. Die Bemessung etwaiger Versickerungsmulden erfolgt auf der Grundlage des Arbeitsblattes DWA-A 138 und des Merkblattes DWA-M 153. Die erforderliche Erlaubnis zur Einleitung des Niederschlagswassers in das Grundwasser wurde gemäß den §§ 8 bis 10 und 12 Wasserhaushaltsgesetz bei der unteren	A

	Fliederweg 17. Die Grundstücke liegen teilweise bis 1 m unter OKF des Geländes. Auch das abgerissene Schulgebäude war an die städtische Entwässerung angeschlossen. Sollte die Entwässerung des Oberflächenwassers nicht über das Leitungsnetz der Stadtwerke realisiert werden, sind hier erhebliche Beeinträchtigungen für die Anlieger zu befürchten.		Wasserbehörde beantragt. Mit der Zustimmung ist zu rechnen. Das auf den Dachflächen des Altenpflegeheims anfallende Niederschlagswasser wird in den Regenwasserkanal der DESWA eingeleitet. Die dazu notwendigen Ansprachen mit der DESWA und der Unteren Wasserbehörde sind erfolgt. Damit ist gewährleistet, dass das Niederschlagswasser keinen Schaden auf den Nachbargrundstücken anrichten wird.	
<b>B 2.19</b>	Für die Gestaltung aller Bereiche, insbesondere jener, welche als öffentliche Bereiche angrenzen, insbesondere die Grünflächen und zu pflasternden Bereiche, sollte ein Ausführungsplan unter Einbeziehung der Anwohner erstellt werden, es ist ihr Wohngebiet.	<i>Detailplanung</i>	Im Zuge der zweiten Auslegung des Planentwurfs wurde auch der Entwurf des Durchführungsvertrags mit allen Anlagen mit ausgelegt. Zu den Anlagen gehörte als Anlage 4 auch ein Lageplan EG mit allen Pflanzmaßnahmen. Damit wurde der Forderung des Einwenders Rechnung getragen,	A
<b>B 2.20</b>	Um Bewohnern des Altenpflegeheim eine gefahrlose Nutzung der öffentlichen Gehwege zu ermöglichen, müssten diese zumindest ausgebessert werden (siehe Mängel Gehwegbereich Fliederweg) hier rollt kein Rollator.	<i>Gehwege</i>	Durch den Bebauungsplan wird planungsrechtlich abgesichert, dass der Gehweg im Bereich des Grünen Wegs auch auf der Westseite angelegt wird. Dazu wurde ein zwei Meter breiter Korridor des Grundstücks der öffentlichen Straßenverkehrsfläche zugeschlagen. Dies sichert die erforderliche verkehrliche Erschließung im Bereich des Grünen Wegs ab. Die Instandhaltung und Instandsetzung der öffentlichen Gehwege in der Nähe des Altenpflegeheims außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Die Anregung wird jedoch an die zuständige Stelle der Stadt Dessau-Roßlau weitergegeben.	H
<b>B 2.21</b>	Beim Abriss der Schule hat sich gezeigt, dass der Baulärm teilweise unerträglich war. Bereits vor den erlaubten Zeiten begann die Arbeit der Baumaschinen, Ruhezeiten gab es nicht. Eine Nutzung des Außenbereichs der Grundstücke war durch den Staub und Lärm teils unmöglich. Hier sind die Interessen der Anwohner zu beachten und Bauarbeiten nur in einem konkret festzulegenden Zeitfenster zulässig Die gärtnerische Aufarbeitung des erhaltenen Grünbereichs von 16,9m <sup>2</sup> sollte aus den vorgenannten Gründen (Baulärm, Staub, Sichtschutz) erst in der Endphase der Baurealisierung erfolgen.	<i>Baulärm</i>	Der Zeitraum der Bauarbeiten kann durch den Bebauungsplan nicht gesteuert werden, dies ist Sache des Bauordnungsamts. Die gärtnerische Aufarbeitung des Grünbereichs ist - entsprechend der Anregung des Einwenders - erst nach Abschluss der Bauarbeiten am Altenpflegeheim vorgesehen.	A

<b>B 2.22</b>	<p>Als unmittelbar betroffene Nachbarn bitten wir hinsichtlich der Gestaltung und insbesondere hinsichtlich der Höhe des geplanten Bauvorhabens entsprechend Einfluss zu nehmen, da ansonsten die begründeten nachbarrechtlichen Interessen verletzt werden.</p> <p>Neben der geplanten Höhe des Bauvorhabens sind insbesondere die begründeten Anliegen hinsichtlich der Erhaltung der vorhandenen Begrünung, eines entsprechenden Abstandes und der Oberflächenwasserableitung über das öffentliche Netz begründet, da ansonsten tatsächlich eine Wertminderung gegeben ist, die nicht hinnehmbar ist und rechtliche Schritte nach sich ziehen würde.</p>	<i>Zusammenfassung der vorgetragenen Einwände</i>	<p>Der Einwander fasst die unter B 2.2 bis 2.20 vorgetragenen Anregungen, Einwände und Hinweise zusammen. Die aufgeführten Sachpunkte</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Höhenfestsetzung</li> <li>• Gestaltung des Altenpflegeheims</li> <li>• Begrünung</li> <li>• Abstand zur Wohnbebauung</li> <li>• Oberflächenwasserableitung</li> <li>• Wertminderung</li> </ul> <p>werden unter B 2.2 bis B 2.20 gewürdigt und in die Abwägung einbezogen. Insofern ergibt sich an dieser Stelle kein weiteres Abwägungserfordernis.</p>	K
<b>B 2.23</b>	<p>Es wird davon ausgegangen, dass bei gutem Willen des Investors im Einvernehmen mit den Nachbarn eine Regelung erzielt werden kann.</p> <p>Seitens der Anleger wurde gebeten, die Zeichnungen, insbesondere Außenansichten und Draufsichten sowie den Plan der Außenanlagen bekannt zu machen, vielleicht führt auch das zu einem Abbau von Ängsten der Anwohner.</p>	<i>Verfahrenstransparenz</i>	<p>Der Einwander weist abschließend darauf hin, dass weiterhin eine einvernehmliche Lösung zwischen dem Vorhabenträger und den Plannachbarn angestrebt werde. Dies ist auch im Sinne der Stadt Dessau-Roßlau. Daher wurden in einer weiteren Öffentlichkeitsveranstaltung auf Einladung des Vorhabenträgers am 23.01.2013 die Anregungen, Bedenken und Hinweise der Bürger anhand detaillierter Vorhabenpläne diskutiert. Weiterhin wurde im Zuge der erneuten Beteiligung zum Bebauungsplan der Entwurf des Durchführungsvertrags ausgelegt, der eine detaillierte Vorhabenbeschreibung enthält.</p>	A
<p><b>Bürger 2</b>  <b>Erneute Stellungnahme vom 22.05.2013 (2. Entwurf)</b></p>				
<b>B 2.24</b>	<p>Bei Durchsicht des überarbeiteten Entwurfes (2. Entwurf) zum Bebauungsplan Nr. 61 wurde festgestellt, dass die planungsrechtlichen Festsetzungen für den Bereich des Reinen Wohngebietes nicht maßgeblich geändert wurden. Hier hatte ich bereits mit meiner Stellungnahme zum 1. Entwurf Einwände zu den Festsetzungen dargelegt. <u>Die entsprechenden Einwände erhalte ich somit aufrecht.</u> In der</p>		<p>Seitens der Stadt Dessau erfolgt die Kenntnisnahme der Stellungnahme. Änderungen oder Ergänzungen an Plan oder Begründung ergeben sich daraus nicht.</p> <p>Die im Rahmen der ersten öffentlichen Auslegung vorgebrachten Argumente wurden oben unter den Gliederungspunkten B 2.1 bis B 2.23 ausführlich abgewogen. Die Abwägungsvorschläge sind nach wie vor zutreffend. Sie geben keinen Anlass zur Änderung des</p>	Z

	Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 61 des 2. Entwurfes, Punkt 14.5 – ... detaillierte Festsetzung von Gestaltungsvorgaben ... – wird dies jedoch nicht näher betrachtet, zumal der § 34 BauGB nicht nur die offenen Bauweise zum Inhalt hat.		Planwerks. Durch die vertragliche Verpflichtung des Vorhabenträgers, <u>innerhalb</u> der offenen Bauweise das Einfügungsgebot einzuhalten, wird dem Begehren des Einwenders vollständig Rechnung getragen. Näheres dazu siehe unten zu 2.25.	
<b>B 2.25</b>	Weiterhin gab es eine Bürgereinladung und Diskussion nach Auslegungsende des 1. Entwurfs zur weiteren Bearbeitung und Ausarbeitung des 2., hier vorliegenden, Entwurfes. Die hier zur Ansprache gekommenen Lösungen zur ergänzenden Festsetzung wurden nicht weiter berücksichtigt bzw. in der Begründung erwähnt und ausgewertet. Ich weise noch einmal darauf hin, das durch die aktuelle Grundstücksgröße und ohne weitere Festsetzungen (z. B. Maß der baul. Nutzung – GRZ) das Vorhaben sich womöglich nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Die Angabe in der Begründung, dass die festgesetzte offene Bauweise der umliegenden Wohnbebauung entspricht ist richtig. Die im 2. Entwurf enthaltenen planungsrechtlichen Festsetzungen für das Reine Wohngebiet erlauben Vorhaben, welche von der Gebäudelänge, Gebäudetiefe erheblich von der Eigenart und dem Maß der baulichen Nutzung gegenüber der vorhandenen Umgebung/Bebauung abweichen. Die Darstellung der Bebauung auf dem Plan-Vorabzug „Lageplan, Plan Erschließung“ für den Teil des Reinen Wohngebietes würde der Eigenart der Umgebung näher kommen (ohne Betrachtung der Dachausbildung, Gebäudeform), ist jedoch so nicht im 2. Entwurf festgesetzt (langes Gebäude, 2 Vollgeschosse auch möglich).		Der Vorhabenträger hat sich nunmehr im städtebaulichen Vertrag verpflichtet, im festgesetzten WR keine Vorhaben zu errichten, die nicht auch nach § 34 BauGB hätten genehmigt werden können. Der diesbezügliche Passus lautet:  <b>§ 8      Bebauung der als Reines Wohngebiet festgesetzten Fläche</b> Der SSV verpflichtet sich als Eigentümer der in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einbezogenen Grundstücksfläche dazu, innerhalb der als reines Wohngebiet festgesetzten Fläche keine Vorhaben zu verwirklichen, die nicht auch nach § 34 Abs. 1 BauGB hätten zugelassen werden können; insbesondere das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Der Stand der derzeitigen Planung (Grundflächen für fünf freistehende Einfamilienhäuser) ist diesem Vertrag als Anlage 7 beigefügt.  Damit wird der Anregung des Bürgers vollständig genüge getan.	A
<b>B 2.26</b>	Es bleibt abschließend zu klären, welches Vorhaben hier tatsächlich verfolgt werden soll und dies im Sinne der Betroffenen/Beteiligten offenkundig vorgetragen wird, um eine abschließende Lösung zu finden.		Das als WR festgesetzte Gebiet enthält eine Angebotsplanung. Es sind nur die in § 3 BauNVO 1990 aufgeführten Vorhaben in offener Bauweise zulässig. Der Vertrag bindet den Vorhabenträger an das Einfügungsgebot des § 34 BauGB. Weitere Festlegungen sind nicht geboten.	Z

<b>B 3 Bürger 3 Stellungnahme vom 08.11.2012</b>				
<b>B 3.1</b>	<p>Der ausgelegte Bebauungsplan entspricht nicht der Variante 3, sondern stellt die neue Variante 4 dar. Diese wurde den Bürgern weder vorgestellt, noch von Ihnen diskutiert. Somit hat keine frühzeitige Bürgerbeteiligung stattgefunden. Da die Wünsche der Anwohner bei dieser Variante keinerlei Berücksichtigung gefunden haben, werden die stattgefundenen Veranstaltungen eher als frühzeitige Bürgertäuschung empfunden.</p>	<p><i>Varianten aus der frühzeitigen Beteiligung</i></p>	<p>Der Einwender kritisiert, dass eine neue Bebauungsvariante durch den Bebauungsplan planungsrechtlich abgesichert werden soll, die nicht in der frühzeitigen Beteiligung erörtert worden ist.</p> <p>Die Festsetzungen im Entwurf zum Bebauungsplan gehen zurück auf die Bebauungsvariante 3 des Vorentwurfs. Die drei Bebauungsvarianten, die in der frühzeitigen Bürgerbeteiligung bzw. im Rahmen der Öffentlichkeitsveranstaltung vorgestellt worden sind, stellen grundlegende und sich wesentlich voneinander unterscheidende Lösungen dar. Jede Bebauungsvariante weist in Bezug auf die Erschließung, die Stellung der Gebäude, die Ausnutzbarkeit des Grundstücks und den Umgang mit den bestehenden Grün- und Freiflächen bestimmte Vor- und Nachteile auf. Die Auswahl der Variante 3 des Vorentwurfs als Grundlage für die Entwurfserstellung des Bebauungsplans erfolgte vor allem vor dem Hintergrund der Informationsveranstaltung vom 17.04.2012. Darin wurde deutlich, dass die Plannachbarn in der Feldstraße, Wiesenstraße, im Fliederweg und im Grünen Weg die Anordnung des Baukörpers des Altenpflegeheims parallel zur Feldstraße grundsätzlich befürworten. Der Baukörper sollte sich vor allem hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen zur Feldstraße hin orientieren, um die Vegetation auf der Rückseite des Grundstücks soweit wie möglich erhalten zu können.</p> <p>Im Zuge der Weiterentwicklung und Konkretisierung der Anforderungen des Altenpflegeheims an den Standort hat sich vor allem die Frage nach einer konfliktarmen Erschließung des Altenpflegeheims gestellt. Zu diesem Zweck wurden verschiedene Erschließungsvarianten in Erwägung gezogen. Im Ergebnis hat sich die Erschließung des Altenpflegeheims mit einem Wirtschaftshof zwischen den östlichen Seitenflügeln des Baukörpers als konfliktärmste Variante herausgestellt. Diese Variante erfordert</p>	Z

			<p>allerdings eine Abweichung von der rechtwinkligen Kubatur der Variante 3 aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung. Es handelt sich damit um eine Weiterentwicklung der Bebauungsvariante 3. Die planerischen Zielstellungen, die auch mit den Bürgern am 17.04.2012 erörtert wurden, werden mit der fortentwickelten Gebäudeform und –stellung auch erreicht. Die Behauptung, dass die Wünsche der Anwohner bei dieser Variante keinerlei Berücksichtigung finden, wird daher nicht geteilt.</p>	
<b>B 3.2</b>	<p>Grundsätzlich wird bei Variante 4 das RÜCKSICHTNAHMEGEBOT nicht beachtet, auch wenn die Abstandsflächen die gesetzlichen Vorgaben erfüllen. Die Bewohner der Grundstücke Fliederweg 11 bis 21 wohnen seit 1985 in ihren, von ihnen selbst gebauten Häusern und sollten die älteren Rechte haben, die auch beim Bebauungsplan Berücksichtigung finden.</p>	<i>Rücksichtnahmegebot</i>	<p>Der Einwender macht eine Verletzung des Rücksichtnahmegebots geltend. Der Einwender führt an, dass einerseits die Rechte der Eigentümer der Grundstücke Fliederweg 11 bis 21 in die Abwägung zum Bebauungsplan einbezogen werden sollen und dass die bloße Einhaltung der (bauordnungsrechtlichen) Abstandsflächen nicht ausreichend sei, um zu einem sachgerechten Abwägungsergebnis zu gelangen.</p> <p><u>Einführender Hinweis zum Rücksichtnahmegebot:</u> Das sog. Gebot der Rücksichtnahme „gewährt dem Nachbarn nur Schutz, wenn er durch das Vorhaben des Bauherren eine deutliche spürbare tatsächliche Beeinträchtigung erleidet, bloße Lästigkeiten also ausscheiden. (vgl. dazu Scheidler, „Der allgemeine und besondere Gebietserhaltungsanspruch und seine Abgrenzung zum Gebot der Rücksichtnahme nach § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO“, in: BauR 2011, 1576 (1577)). Beim Rücksichtnahmegebot handelt es sich um ein Rechtsinstitut, dass auf der Ebene der Vorhabenzulassung im Rahmen des § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO abgeprüft wird. Im Rahmen der Bauleitplanung stellt Rücksichtslosigkeit einen Abwägungsfehler dar.</p> <p>Der Einwender macht demnach geltend, dass im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan die Planfestsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das Altenpflegeheim nicht abwägungsgerecht getroffen wurden, weil die Belange der Eigentümer der anliegenden Grundstücke am Fliederweg nicht oder nicht mit dem ihnen gebührenden Gewicht in die Abwägung</p>	Z

			<p>eingestellt worden seien.</p> <p>Dieser Einschätzung kann nicht gefolgt werden. In der Informationsveranstaltung am 17.04.2012 wurden verschiedene Bebauungsvarianten vorgestellt und eine Diskussion mit der Öffentlichkeit darüber geführt, welche der vorgeschlagenen Bebauungsvarianten grundlegend weiter verfolgt werden soll. In diesem Zusammenhang hat sich die Mehrheit der anwesenden Bürger für die Bebauungsvariante 3 ausgesprochen – vor allem vor dem Hintergrund, dass der rückwärtige Grundstücksbereich des geplanten Standorts von der Bebauung freigehalten werden sollte und die dort vorhandene Vegetation erhalten bzw. in das Freiraumkonzept des Altenpflegeheims mit einbezogen werden sollte. Auch die geschlossene Straßenfront an der Feldstraße sowie die offene Wohnbebauung entlang des Grünen Wegs wurde befürwortet, weil diese Bebauungsvariante sich am besten in die Umgebung strukturell einfüge. Die Hinweise und Anregungen der Bürger wurden bei der Entwurfserstellung soweit wie möglich berücksichtigt. Auf Grund der für das Altenpflegeheim erforderlichen Erschließung war es allerdings erforderlich, für den Baukörper des Altenpflegeheims einerseits eine Abspreizung der Seitenflügel im Winkel von 110° vom Hauptgebäude aus vorzunehmen und das Gebäude im westlichen Teil des Grundstücks zu platzieren. Durch diese Anordnung wird erreicht, dass der nördliche und westliche Grundstücksbereich von Erschließungsanlagen und den damit verbundenen Geräuschmissionen freigehalten werden kann. Durch diese Anordnung werden auch die vorgeschriebenen bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen eingehalten. Darüber hinaus geht aber auch nach planerischer Bewertung keine erdrückende Wirkung auf die umliegenden Grundstücke aus. Der Baukörper des Altenpflegeheims ist bezogen auf die rückwärtigen Grundstücksbereiche der Grundstücke Fliederweg 19 und 21 gerade nicht als durchgehender Riegel konzipiert. In diesem Bereich befindet sich der westliche Hofbereich des Altenpflegeheims, der vielmehr einen Freiraumbereich darstellt. Der Hof wird nach dem</p>	
--	--	--	---	--

			<p>Entwurfsstand des Objektplaners trapezförmig zwischen den beiden westlichen Seitenflügeln ausgebildet. Der Hof weist eine Breite zwischen 17,5 m und 40 m sowie eine Tiefe von etwa 39 m auf (vgl. die Unterlagen zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB). Damit ist in Bezug auf die oben genannten Grundstücke am Fliederweg ein angemessener Abstand zu dem Baukörper des Altenpflegeheims vorgesehen.</p> <p>Auch bezogen auf die weiteren Grundstücke im Fliederweg (Hausnummern 17, 15, 13, 11, 11a, 11b, 11c, 11d ist eine erdrückende Wirkung des Baukörpers nicht zu erwarten. Südlich dieser Grundstücke befindet sich der etwa 17 m tiefe Korridor des Sondergebiets, der nicht durch das Altenpflegeheim überbaut wird. Dieser Bereich soll auch im Sinne des Vorhabenträgers gärtnerisch entwickelt werden und als Freiraumbereich genutzt werden. Durch den Abstand zu den Nachbargrundstücken, der die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen um etwa das Doppelte übertrifft, wird ein ausreichend großer Abstandspuffer zu dem nördlichen Bauriegel, bestehend aus den am Mittelbau zusammentreffenden Seitenflügeln, eingerichtet. Vor allem das Planungsziel, dass der Nordteil des Grundstücks als Grünfläche erhalten werden soll, wird durch die weiterentwickelte Bebauungsvariante erreicht werden. Aus den Unterlagen des Objektplaners zur Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB (Offenlage) ergibt sich weiterhin, dass das Baufeld im nördlichen Teil nicht vollständig durch den Baukörper überbaut wird, sondern dass auch Freiraumbereiche erhalten werden sollen. Dies steht im Einklang mit dem vom Vorhabenträger selbst definierten Anspruch, den künftigen Bewohnern des Altenpflegeheims eine ansprechende und lebenswerte Gestaltung ihres täglichen Lebens, auch im Gartenbereich zu ermöglichen.</p> <p>Im Ergebnis werden die Belange der Eigentümer der angrenzenden Grundstücke, auch hinsichtlich ihrer Wohn- und Aufenthaltsqualität im Freiraumbereich, angemessen berücksichtigt. Eine erdrückende Wirkung des Altenpflegeheims hinsichtlich der Umgebungsbebauung</p>	
--	--	--	--	--

			ist nicht zu erwarten.	
<b>B 3.3</b>	<p>Die Einbindung des vorhandenen Grünzuges, der einstmals als Schulgarten und Pausenbereich angelegt wurde, der mit einem Baumbestand gerade die Qualität des Standortes ausmacht, wird völlig ignoriert. So werden am Reißbrett kranke und tote Bäume als erhaltungswürdig ausgewiesen (2 Rubinien) und gesunde, wie zwei Ebereschen und eine große Fichte, zum Abholzen freigegeben. Wenn von 27 Bäumen des Grünzuges nur noch 9 übrig bleiben, gibt es keinen Grünzug mehr und gleichzeitig auch keinen Sichtschutz für die Anwohner. Hinzu kommt noch, dass auf der Nordseite des Heimes noch nicht einmal eine Ausgangstür vorgesehen ist, was nur bedeuten kann, dass die nördliche Grünfläche für die Heimbewohner nicht nutzbar gemacht wird. Warum?</p>	<p><i>Grünflächen-gestaltung und Baumbestand</i></p>	<p>Das Plangebiet enthält mehrere Bäume, die teils als Einzelbaumstandorte, teils in Baumgruppen bzw. im Verbund mit Sträuchern und Hecken anzutreffen sind. Die Baumstandorte verteilen sich auf unterschiedliche Bereiche im Plangebiet. Auffällig sind die zusammenhängenden Baum- und Feldheckenbereiche im Norden und im Westen des Sondergebiets, die sich bandartig über diese Planbereiche ausdehnen. Im Zuge der Wiedernutzbarmachung des brachgefallenen Schulstandorts muss mit Verlusten an Bäumen und Sträuchern gerechnet werden. Die vorhandenen Bäume und Sträucher wurden jedoch sämtlich in einer nochmaligen Kontrolluntersuchung erneut erfasst und bewertet. Daraus ergaben sich neu festgesetzte und geschützte Baumstandorte.</p> <p>Im Bereich des Baukörpers geplanten Altenpflegeheims sind Baumerhaltungen nur innerhalb der geplanten Hofbereiche und der nördlichen Freiraumbereiche festsetzbar. Im Gegenzug für gefällte Bäume werden die im Bestand teilweise versiegelten Stellplatzflächen, die in ihrer ökologischen Wertigkeit als gering eingestuft werden können, im Bereich der künftigen Wohngärten entsiegelt bzw. gärtnerisch entwickelt. Dies trägt zu einer Aufwertung dieses Plangebietsteils bei.</p> <p>Im Übrigen gilt für sämtliche zur Erhaltung festgesetzten Bäume, dass diese unabhängig von ihrer heutigen Qualität bei Abgang gleichartig zu ersetzen sind. Insofern werden die festgesetzten Baumstandorte auf Dauer planungsrechtlich gesichert.</p> <p>Die entfallenden Baum- und Strauchstandorte vor allem im westlichen und nördlichen Teil des Sondergebiets werden durch eine Heckenbepflanzung nach der Pflanzliste zum Bebauungsplan kompensiert. Dadurch wird der vom Einwender geforderte Sichtschutz zu den umliegenden Grundstücken am Fliederweg bestehen bleiben. Die Hecke wird mit einer Mindestdiefe von 1,50 m und einer Mindesthöhe von 2,00 m festgesetzt. Dementsprechend ist davon auszugehen, dass sich die Sichtschutzwirkung im Hinblick auf</p>	Z, V

			<p>den Ist-Zustand nicht wesentlich verändert.</p> <p>Im Übrigen gilt, dass die Grüngestaltung der nicht überbauten Grundstücksbereiche auch vom Vorhabenträger beabsichtigt ist. Vor allem der nördliche Teil des Sondergebiets soll als Aufenthaltsbereich entwickelt werden. Die als Anlage zum Durchführungsvertrag vorliegende Freiraumplanung (Lageplan EG mit Pflanzplanung) gibt Auskunft über die beabsichtigten Maßnahmen.</p> <p>Aus den Beteiligungsunterlagen kann nicht geschlussfolgert werden, dass der nördliche Grünbereich des Sondergebiets nicht als Aufenthaltsort für die Bewohner und Mitarbeiter des Altenpflegeheims zur Verfügung steht. Vielmehr liegt es im Interesse des Vorhabenträgers, den künftigen Bewohnern des Altenpflegeheims eine ansprechende und lebenswerte Gestaltung ihres täglichen Lebens, auch im Gartenbereich zu ermöglichen. Es wird daher ausreichende Zugangsmöglichkeiten zum Gartenbereich geben. Sie werden im Betriebskonzept sowie in der Genehmigungsplanung konkretisiert und abschließend festgelegt.</p>	
<b>B 3.4</b>	Für die extreme Spreizung der Gebäudeflügel über das gesamte Grundstück gibt es keinen zwingenden Grund. Auch bei einem spitzeren Winkel käme genügend Freifläche und Licht an die innenliegenden Gebäudefronten. Es stellt sich auch die Frage, warum die südliche Gebäudefront nicht mit der Straße parallel verlaufen kann?	<i>Kubatur</i>	Die Anordnung der Seitenflügel des Altenpflegeheims im Winkel von 110 ° zum Mittelbau ist auf die Anforderungen an die Erschließung des Standorts, vor allem auf die erforderliche Größe und Anordnung des Wirtschaftshofs zurückzuführen.	Z
<b>B 3.5</b>	Die Verschiebung des gesamten Baukörpers nach Westen ist bei der Größe der zur Verfügung stehenden Fläche auch nicht zwingend begründbar. Die angedachte Bebauung am Grünen Weg gehört ja gar nicht zu dieser Ersatzinvestition und sollte deshalb auch nur nachrangig betrachtet werden.	<i>Baufeldplatzierung</i>	Als Planungsziel für das vorliegende Bebauungsplanverfahren wurde unter anderem die Fortführung der Wohnbebauung westlich des Grünen Wegs bis zur Feldstraße im Süden definiert. Dies ist aus stadtplanerischer Sicht zu begrüßen, da durch den Lückenschluss ein einheitliches Straßenbild für den Grünen Weg geschaffen werden kann. Die Wohnbebauung übernimmt zudem eine Pufferfunktion zwischen dem Altenpflegeheim und der benachbarten	Z

			<p>Wohnbebauung am Grünen Weg. Die Bebauung mit Wohnhäusern wurde auch von den anwesenden Bürgern im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung mehrheitlich befürwortet (Informationsveranstaltung am 17.04.2012).</p> <p>Insofern ist die Anordnung des Baukörpers des Altenpflegeheims zwar nicht zwingend im Westteil der Fläche begründbar. Im Zusammenspiel mit der Arrondierung des östlichen Plangebietsteils durch die künftig beidseitige Wohnbebauung am Grünen Weg ist diese Bebauungsvariante allerdings aus stadtplanerischer Sicht zu begrüßen.</p>	
<b>B 3.6</b>	<p>Für uns ist es nur schwer verständlich, dass die Gutwilligkeit der Bürger, die die Ansiedlung des Altenpflegeheims auf dem Areal der ehemaligen Schule nicht nur befürwortet, sondern auch wirklich gewünscht haben, in dieser Weise strapaziert wird und ein gutes Nachbarschaftsverhältnis schon im Vorfeld der Baumaßnahme nicht mehr angestrebt wird.</p>	-	<p>Es wird weiterhin ein gutes nachbarschaftliches Verhältnis angestrebt.</p>	Z
<b>B 3.7</b>	<p><b>Rechtliche Grundlagen zur Stellungnahme</b></p> <p><u>§3 Abs. 1 BauGB – 1.Phase der Öff.beteiligung</u>                  Die Öffentlichkeit ist möglichst frühzeitig über sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung in Betracht kommen, zu unterrichten. Ihr ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hier ist eine völlig neue Lösung! Dazu keine Erörterung!</li> <li>• Nur bei Änderungen, die <u>auf Grund</u> der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt sind keine zweite Anhörung i.S.v. § 3 Abs. 1 S.1.</li> </ul> <p>Hier aber keine Änderung aufgrund der Öffentlichkeitsbeteiligung. Stattdessen völlig neue Planung!!!</p>	<i>Beteiligungsverfahren</i>	<p>Das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgt auf der Grundlage der rechtlichen Vorgaben im Baugesetzbuch (BauGB). Der Einwender weist richtig darauf hin, dass die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung des Plangebiets in Frage kommen, öffentlich zu unterrichten ist. Auch der Hinweis, dass der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben ist, wird durch § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB zwingend vorgegeben. Die Öffentlichkeit wurde im Rahmen der Informationsveranstaltung am 17.04.2012 durch einen Vortrag des Stadtplanungsamtes und des Vorhabenträgers mit anschließender öffentlicher Diskussionsrunde beteiligt. Das Protokoll zu dieser Informationsveranstaltung mit den darin enthaltenen wesentlichen Anregungen, Hinweisen und Einwendungen hat in die weitere Bearbeitung des Planentwurfs Einzug gefunden. Zudem wurde ein mehrseitiges Informationsblatt in</p>	Z

			<p>der Zeit vom 02. April 2012 bis zum 20. April 2012 in der Stadtverwaltung Dessau-Roßlau im Technischen Rathaus im Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Denkmalpflege, Finanzrat-Albert-Straße 2 im Ortsteil Roßlau und in den Räumen der Hauptbibliothek der Anhaltinischen Landesbücherei, Zerbster Straße 10 in Dessau ausgelegt. Der Öffentlichkeit wurde in diesem Zeitraum die Möglichkeit eingeräumt, Stellungnahmen zum damaligen Planungsstand schriftlich oder zur Niederschrift im Amt abzugeben. Mehrere Bürger haben von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht. Die Stellungnahmen wurden ausgewertet. Die darin enthaltenen Anregungen, Hinweise und Einwendungen sind in die Erstellung des förmlichen Planentwurfs eingegangen.</p> <p>Im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung wurde die Planungsvariante 3 von der Öffentlichkeit aus unterschiedlichen Gründen begrüßt (vgl. Begründung zum Planentwurf, Kap. 13 i. V. m dem Protokoll zur Informationsveranstaltung am 17.04.2012). Diese Variante wurde auf Grund von technischen und betrieblichen Anforderungen des Altenpflegeheims, insbesondere hinsichtlich der Erschließung weiterentwickelt. Die überarbeitete Bebauungsvariante 3 wurde in einen Bebauungsplanentwurf umgesetzt. Dieser bildete die Grundlage für die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die öffentliche Auslegung ist der Verfahrensschritt, der sich an die frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB anschließt. Abweichungen und Konkretisierungen der in der frühzeitigen Beteiligung ausgelegten Planunterlagen im Zuge der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB stellen keinen Widerspruch zur frühzeitigen Beteiligung dar. Sie sind vielmehr die logische Folge eines iterativen Planungsprozesses, in dem zunächst Planungsalternativen diskutiert werden und anschließend eine Variante konkretisiert und fortentwickelt wird. Eine Wiederholung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ist im Gegensatz zur wiederholten Auslegung des Bebauungsplanentwurfs nach § 4a Abs. 3 BauGB nicht vom Gesetzgeber vorgesehen. § 3 Abs. 1 Satz 3</p>	
--	--	--	--	--

			BauGB weist den Plangeber an, die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen, auch wenn die Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB zu einer Änderung der Planung führt.	
<b>B 3.8</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>§ 3 Abs. 1 BauGB Gemeinde muss Entwürfe mit Begründung und wesentlicher bereits vorliegender umweltbezogener Stellungnahme auslegen.</li> </ul>	<i>Umweltbezogene Stellungnahmen</i>	<p>Der Einwender zitiert die falsche Fundstelle im Gesetz. Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach § 3 Abs. 2 BauGB mit der Begründung und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen auszulegen. Damit ist die öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB und nicht die frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB gemeint. In der Zeit vom 8. Oktober 2012 bis zum 9. November 2012 lagen die vom Gesetz vorgeschriebenen Unterlagen öffentlich aus.</p> <p>Weiterhin ist darauf hinzuweisen, dass es sich vorliegend um ein Planverfahren nach § 13a BauGB (B-Plan der Innenentwicklung) handelt, bei dem eine Offenlage umweltbezogener Stellungnahmen nicht gefordert wird.</p>	V
<b>B 3.9</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>eine Einrichtung mit Schwer- und Schwerstpflegebedürftigen hat keine Wohnfunktion mehr und ist konsequenterweise nicht mehr als Wohnnutzung im Sinne der Baunutzungsverordnung zu begreifen, sondern eine gesundheitlich oder soziale Einrichtung. Solche Einrichtungen stellen dann eine Ausnahme zu der zulässigen Wohnnutzung dar und müssen entsprechend auf die vorhandene Wohnnutzung Rücksicht nehmen. Wenn diese Ausnahme per gesonderten Bebauungsplan erlaubt wird, gilt das ebenso.</li> </ul>	<i>Bauliche Nutzung</i>	<p>Der Einwender weist zu Recht darauf hin, dass ein Altenpflegeheim keine Wohnnutzung im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO) darstellt. Es handelt sich grundsätzlich um eine gewerbliche Nutzung. Diese ist jedoch im konkreten Fall den Einrichtungen des Gemeinwesens zuzurechnen, weil der Saarländische Schwesternverband dem Paritätischen Wohlfahrtsverband angehört (vgl. Gierke, Kommentierung zu § 9 BauGB, in: Kohlhammer-Kommentar zum BauGB, Rn. 43, Stand: 57. Lfg. Februar 2005). Eine solche bauliche Nutzung mit den angestrebten Nutzungsmaßen und einem Baukörper, der von der näheren Umgebung deutlich abweicht, erfordert die planerische Steuerung durch einen Bebauungsplan (vgl. § 1 Abs. 3 BauGB). Durch das laufende Bebauungsplanverfahren wurde die Verträglichkeit des Altenpflegeheims an diesem Standort geprüft. Durch die getroffenen Festsetzungen wird gewährleistet, dass von dem geplanten Altenpflegeheim keine unzumutbaren Beeinträchtigungen für die Plannachbarn entstehen.</p>	V

<b>B 3.10</b>	<p><u>Inhaltliche Begründung zum B-Plan</u></p> <p>1. „<u>Städtebauliche Spannungen</u>“                  a) B-Plan-Begründung, S.71, Punkt 14 Schlussabwägung</p> <p>„Keine „städtebaulichen Spannungen“ zu befürchten, weil vorher Schule“</p> <p>Dagegen: an sich ist Pflegeheim anders zu werten als Schule, da:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Schule nur an Werktagen</li> <li>• Schule nur halben Tag</li> <li>• Schule nur 2 Räume mit Fenstern Richtung Anwohner im Norden</li> </ul> <p>Hingegen: Pflegeheim:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 7 Tage pro Woche</li> <li>• 24 h am Tag</li> <li>• zahlreiche Räume in Richtung Anwohner im Norden</li> </ul>	<i>Bauliche Nutzung</i>	<p>Der Einwender befürchtet, dass das geplante Altenpflegeheim im Gegensatz zur Vornutzung als Schulstandort städtebauliche Spannungen auslösen könnte. Als Gründe werden im Wesentlichen die Betriebszeiten der beiden Nutzungen gegenübergestellt. Für den Betrieb des Altenpflegeheims wird eine dauerhafte Nutzung „7 Tage pro Woche“ und „24 h am Tag“ angenommen. Dies ist richtig, da die Bewohner des Altenpflegeheims dauerhaft im Pflegeheim wohnen. Der Vergleich mit dem Schulbetrieb ist allerdings nicht angebracht. Der Schulbetrieb betraf zwar lediglich Werktage und in der Vergangenheit nur halbe Tage. Vor dem Hintergrund des Konzepts des ganztägigen Schulbetriebs könnte auch ein Schulstandort mittlerweile ganztägig genutzt werden. Mit dem Schulbetrieb sind auch An- und Abfahrverkehre verbunden. Die Bewohnerschaft des Altenpflegeheims wird jedoch wie vom Einwender korrekt festgestellt worden ist, dauerhaft im Altenpflegeheim wohnen und nicht täglich den Standort anfahren. Im Gegensatz dazu wird das Pflegepersonal täglich ihren Dienst am Altenpflegeheim aufnehmen. Zusätzlich ist mit Anliefer- und Abtransportverkehr zu rechnen. Dies wurde im schalltechnischen Gutachten prognostiziert und bereits in die Abwägung eingestellt.</p> <p>Die Anzahl der nach Norden gerichteten Räume bzw. deren Fenster im Altenpflegeheim stellt keine unzumutbare Beeinträchtigung für die Bewohner des Fliederwegs dar.</p> <p>Auf Grund der Einwendung sind demnach keine städtebaulichen Spannungen zu erwarten.</p>	Z
<b>B 3.11</b>	CHECK: Was heißt „offene Bauweise“?	<i>Bauweise</i>	<p>Die offene Bauweise ist in der Baunutzungsverordnung 1990 definiert. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge der in Satz 1 bezeichneten Hausformen darf höchstens 50 m betragen. Mit der Festsetzung der offenen Bauweise fügt sich die geplante Wohnbebauung in die nähere Umgebung ein. Keine weitere Abwägung erforderlich.</p>	V
<b>B 3.12</b>	b) S. 21 Altenpflegeheim = Gemeinwesen? Eher	<i>Bauliche</i>	Die Einwendung ist inhaltlich gleichzusetzen mit den Ausführungen	K

	Gesundheitsnutzung – Plus: viel intensivere Nutzung als eine Schule – daher kein schlichter Austausch von Schulstandort zu Altenpflegeheim	<i>Nutzung</i>	unter B 3.10.	
<b>B 3.13</b>	<u>2. Einsichtnahme in Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen B-Plan</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Offenbar wurde in diesem schon eine vollends andere Planungsvariante eingestellt! – „Im Durchführungsvertrag abschließend geregelte Bauform mit den darin beschriebenen Anlagen“</li> <li>• Auch bei vorhabenbezogenem B-Plan gelten die Vorschriften zur Öff. Beteiligung! Ergo: Abschließende Bauform kann überhaupt erst nach der Beteiligung festgesetzt werden!</li> <li>• Gemäß § 3 BauGB verlangt Verfahrenstransparenz</li> </ul>	<i>Durchführungsvertrag</i>	Der Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan lag zum Zeitpunkt der ersten öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB noch nicht vor. Daher war die Objektplanung für das Altenpflegeheim zu diesem Zeitpunkt noch nicht abschließend geregelt. Die Begründung zum Bebauungsplan bezieht sich auf die abschließend zu treffenden Regelungen im Durchführungsvertrag. Zum Zeitpunkt der ersten öffentlichen Auslegung lagen lediglich die Entwürfe des Objektplaners vor, die auch Teil dieses Beteiligungsverfahrens waren.  Es ist richtig, dass die Vorschriften im § 3 BauGB darauf abzielen Bauleitplanverfahren transparent für die Öffentlichkeit zu gestalten und die Beteiligung der Bürger an der Planung zu ermöglichen. Aus diesem Grund wurde der Entwurf des Durchführungsvertrags bei der erneuten Beteiligung zum Bebauungsplan neben den üblichen Planunterlagen (Planurkunde, Begründung, Gutachten) mit ausgelegt.	A
<b>B 3.14</b>	<u>3. § 13a BauGB Beschleunigtes Verfahren – Voraussetzungen zweifelhaft</u>	<i>Anwendungsvoraussetzungen des § 13a BauGB</i>	Der Einwender bezweifelt, dass die Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im vorliegenden Fall gegeben sind. Der Einwender zweifelt die Anwendbarkeit lediglich pauschal an, ohne konkrete Gründe dafür zu nennen. Auf Grund der Prüfung des beauftragten Planungsbüros i. V. m. der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde (vgl. 96.3) ist davon auszugehen, dass die Anforderungen des § 13a Abs. 1 Sätze 4 und 5 BauGB eingehalten sind.	Z
<b>B 3.15</b>	<u>4 „Sonstiges Sondergebiet“ nach § 11 BauGB</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Laut B-Plan-Begründung, S. 7, Nr. 3.1, soll der Rest der Fläche neben dem Sonderbaukörper als „Sonstiges Sondergebiet“ nach § 11 <b>BauGB</b></li> </ul>	<i>Baugebietsausweisung</i>	Der Einwender hat die Ausführungen in der Begründung, Kap. 3.1 nicht richtig interpretiert. Die Begründung erläutert in diesem Kapitel, dass das Plangebiet in einen westlichen Teil und einen östlichen Teil gegliedert wurde. Der westliche Teil wird als Sondergebiet	V

	<p>zugelassen werden. auf diesem Bereich sollen laut Planbegründung, Betreutes Wohnen und normales Wohnen untergebracht werden. Dafür wäre Festsetzung als Wohn (- und Gesundheits)-nutzung ausreichend. Als sonstige Sondergebiete sind aber nur solche festzusetzen, die sich von den Nutzungen nach §§ 2-10 BaunutzungsVO wesentlich unterscheiden.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wie passt diese Festsetzung zusammen mit der gleichzeitigen Beibehaltung des Reinen Wohngebietes (WR)?</li> </ul> <p>Wenn es aber als „sonstiges Sondergebiet“ festgesetzt wird, werden damit alle nach § 11 zulässigen Nutzungen erlaubt für spätere Änderung?!          (§11 BauGB ist v.a. für städtebauliche Verträge gedacht; unklar ob neben Erschließungs- u. Durchführungsvertrag bei vorhabenbezogenen B-Plan überhaupt anwendbar.)</p>		<p>„Altenpflegeheim“ (§ 11 <b>BauNVO</b> 1990) ausgewiesen. Der östliche Teil wird als Wohngebiet ausgewiesen.</p> <p>Bezogen auf die Ausweisung als sonstiges Sondergebiet im Sinne des § 11 BauNVO 1990 weist der Einwender zu Recht darauf hin, dass ein solches Gebiet für Nutzungen festzusetzen ist, das sich von den Nutzungen nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheidet. Für den Solitärstandort des Altenpflegeheims ist dies der Fall. Der im Bereich des festgelegten Sondergebiets zulässige Nutzungsrahmen ist sehr eng gestrickt. Er beschränkt sich auf die Altenpflegeheimnutzung und affine untergeordnete Nutzungen. Dieses Nutzungsschema findet in den normierten Gebietstypen der BauNVO 1990 keine Entsprechung. Der Bereich des Altenpflegeheims kann demnach als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Altenpflegeheim“ festgesetzt werden. Im Übrigen ist der Plangeber für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans nicht zwingend an die Festsetzungsmöglichkeiten insbesondere der BauNVO 1990 gebunden (vgl. § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB). Im Sondergebiet sind nur die Nutzungen zulässig, die in der Festsetzung ausdrücklich aufgeführt sind - nicht etwa alle Nutzungsmöglichkeiten, die in § 11 Abs. 2 <b>BauNVO</b> beispielhaft aufgezählt sind. § 11 <b>BauGB</b> behandelt ein ganz anderes Thema, nämlich den städtebaulichen Vertrag.</p> <p>Für den in den Bebauungsplan einbezogenen Bereich des geplanten reinen Wohngebiets (§ 12 Abs. 4 BauGB) gilt Folgendes: Die nördlich der Feldstraße vorhandene bauliche Umgebung des geplanten Altenpflegeheims entspricht in der Art der Nutzung eindeutig einem reinen Wohngebiet im Sinne des § 3 BauNVO 1990. Es wäre nicht sachgerecht, auf der kleinen Fläche neben dem Altenpflegeheim eine andere Nutzung als WR festzusetzen. Das gilt auch angesichts der Tatsache, dass auf diesem kleinen Teilgebiet wegen der unmittelbaren Nachbarschaft zum Wirtschaftshof die Immissionsrichtwerte für WR möglicherweise nicht eingehalten werden können, sondern nur die Richtwerte für WA. Dies wird durch</p>	
--	--	--	--	--

			die für das Altenpflegeheim festgesetzten Lärmemissionskontingente ausdrücklich legitimiert.	
<b>B 3.16</b>	<p><u>5. noch zu Rücksichtnahmegebot:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• bei Ermittlung der Interessen der Nachbarn und des neuen Vorhabens, die dann gegeneinander abgewogen:</li> </ul> <p>Position des Sonderbaukörpers genau da, wo es nach Variante 4 ist, ist                  → „kein unabweisbares Interesse des Bauherrn/Vorhabenträgers“ → er wird nicht schwerwiegend in seinen Interessen verletzt/beeinträchtigt, wenn er Variante 3 nimmt – Beweis: Diese Variante war vorher für ihn offenbar OK, sonst hätte er sie nicht vorgestellt.</p> <p>Die Gemeinde hat die Interessen in einen angemessenen Ausgleich zu bringen. Das findet hier nicht statt!</p>	<i>Rücksichtnahmegebot</i>	<p>Der Einwender hat bereits zuvor auf die Einhaltung des Rücksichtnahmegebots hingewiesen. Vgl. dazu sowohl die Einwendung als auch die Abwägungsentscheidung unter B 2.2. An dieser Stelle deutet der Einwender darüber hinaus an, dass die Lage des Baukörpers nach der Variante 3 der frühzeitigen Beteiligung vom Vorhabenträger ebenso realisiert werden könne, ohne dass seine Interessen schwerwiegend beeinträchtigt wären. Der Einwender zieht diesen Schluss, weil der Vorhabenträger im Zuge der frühzeitigen Beteiligung diese Variante sogar selbst in die Überlegungen und die öffentliche Diskussion eingestellt hat.</p> <p>Der Argumentation des Einwenders muss entgegengehalten werden, dass die frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB die Gemeinden anweist, im Zuge des Bauleitplanverfahrens zu einem frühen Zeitpunkt die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und sich wesentlich unterscheidende Lösungen für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets zu informieren. Die Bürger sollen dadurch in den Planungsprozess integriert werden. Anregungen und Einwendungen sollen eingeholt und im weiteren Planungsverlauf berücksichtigt werden. Es liegt im Wesen der Planung, dass mit fortschreitendem Verfahrensstand der Detaillierungsgrad der Konzepte zunimmt. Dies ist auch in der vorliegenden Planung der Fall.</p> <p>Nach der grundsätzlichen Klärung des Erschließungskonzepts mit einer Einfahrt im östlichen Teil des Grundstücks zur Feldstraße hin, musste der Baukörper in seiner Form angepasst werden. Dadurch, dass sämtliche Erschließungsfunktionen (Zufahrt, Stellplätze, Wege, Wirtschaftshof) im östlichen Teil des Sondergebiets gebündelt werden, können die übrigen Teile des Sondergebiets von den Erschließungsflächen freigehalten werden. Das kommt vor allem den Plannachbarn zu Gute, deren Grundstücke unmittelbar an das Plangebiet angrenzen. Dies sind die Grundstücke entlang des Fliederwegs. Im Gegenzug musste der Baukörper für das</p>	Z

			<p>Altenpflegeheim bis auf einen Abstand von etwa sieben Metern an die Grundstücksgrenze heranrücken. Der Bebauungsplan setzt diese Grenze durch Ausweisung einer Baugrenze fest. Nach dem Entwurf des Objektplaners wird der Baukörper diese Baugrenze lediglich auf Höhe des Grundstücks Fliederweg 17 punktuell erreichen.</p> <p>Insgesamt wird durch die Anordnung der Erschließung im Ostteil des Sondergebiets und die gleichzeitige maßvolle Verschiebung des Baukörpers nach Westen hin ein Kompromiss erreicht. Dieses Plankonzept stellt demnach eine vertretbare Lösung gegenüber der benachbarten Wohnbebauung dar.</p>	
<b>B 3.17</b>	<p><u>6. „Außenbereich“ im Innenbereich, S.23</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• rechtliche Einordnung = fragwürdig!</li> <li>• Als Bebauungszusammenhang im Sinne dieser Vorschrift hat das Bundesverwaltungsgericht eine „aufeinander folgende Bebauung“ gekennzeichnet, die „trotz vorhandener Baulücken den Eindruck der Geschlossenheit (Zusammengehörigkeit) vermittelt“ (vgl. BVerwG, Urt. v. 19.09.1986 – 4C1584).</li> </ul> <p>Das ist hier gegeben, die Verkehrsanschauung lässt das unbebaute Grundstück als eine sich zur Bebauung anbietende „Baulücke“ erscheinen – wie man anhand des bisherigen Vorhabens sieht. Allein die Größe des Grundstückes steht nicht entgegen. Zumal noch das Gebäude „Schule“ in Erinnerung haben. Auf diese Erinnerung stützt sich auch die Planbegründung! (Siehe 1. keine Spannungen zu erwarten, weil vorher Schule da stand)</p>	<p><i>Zulässigkeit von Vorhaben nach Ist-Zustand</i></p>	<p>Der Einwander zweifelt die planungsrechtliche Einordnung desjenigen Plangebietsteils an, der als Sondergebiet ausgewiesen wird. Diese Einschätzung wird nicht geteilt. Ein Ortsteil ist jeder Bebauungskomplex im Gebiet einer Gemeinde, der nach der Zahl der vorhandenen Bauten ein gewisses Gewicht besitzt und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist (ständige Rechtsprechung des BVerwG, Urt. vom 06.11.1968 – 4 C 31.66 und 4 C 47.68; Urt. vom 17.2.1984 – 4 C 56.79 – juris). Bei der Bewertung kommt es auf die tatsächlichen Gegebenheiten an (so Söfker, Komm. § 34 in: Ernst-Zinkahn-Bielenberg-Krautzberger (EZBK), Rn. 14). Eine sog. Baulücke würde nur dann vorliegen, wenn die unbebaute Fläche von der umgebenden Bebauung eindeutig geprägt würde. Dies ist hier nicht der Fall.</p> <p>Eine Maximalgröße für eine Baulücke kann durch abstrakte Zahlenwerte zwar nicht vorgegeben werden (ebd. Rn 23.). Die Rechtsprechung nimmt eine Baulücke aber bei einer unbebauten Fläche bis 60 m, bei aufgelockerter Bauweise bis 90 m an (ebd. m. w. N.). Die hier vorliegende unbebaute Fläche weist eine Größe von etwa 110 m Länge und 90 m Tiefe auf. Es handelt sich daher bei der Fläche des geplanten Sondergebiets um einen sog. „Außenbereich im Innenbereich“ (Dürr, Komm. § 34 BauGB, in Kohlhammer-Kommentar zum BauGB, Rn. 11.)</p> <p>Im Ergebnis hat die Einordnung der Fläche als im Zusammenhang</p>	Z

			<p>bebauter Ortsteil (§ 34 BauGB) oder als Außenbereich im Innenbereich (§ 35 BauGB) jedoch keine Auswirkung auf die Rechtmäßigkeit des Planverfahrens und auch nicht auf die Abwägung im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB. Die Anwendungsvoraussetzungen des § 13a BauGB sind nicht an den Zulässigkeitsmaßstab von Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nach den Planersatzvorschriften der §§ 34 und 35 BauGB gebunden. Die Anwendungsvoraussetzungen, die in § 13a BauGB normiert sind, wurden im Zuge der Planaufstellung korrekt abgeprüft. Vgl. dazu die Begründung des Bebauungsplanentwurfs, Kap. 4.2.</p>	
<b>B 3.18</b>	<u>7. Bäume gehören zum Ortsbild</u>	<i>Ortsbild</i>	<p>Der vorhandene Baumbestand wird vom Einwender als Element des Ortsbilds charakterisiert. Es ist richtig, dass der Baumbestand und zudem die umgebende Vegetation, die sich in den vergangenen Jahren auf dem Grundstück entwickelt hat, für die Bewohner des umliegenden Wohnquartiers eine lokale Bedeutung hat und das aktuelle Erscheinungsbild des Grundstücks vor allem im westlichen Teil der Fläche ausmacht.</p> <p>Im östlichen Teil des geplanten Sondergebiets sind allerdings noch versiegelte Flächen (Fundament der alten Schule bzw. Sporthalle) vorhanden. Im Bereich des geplanten Wohngebiets befinden sich Wertstoffcontainer und Stellplatzflächen, die durch einzelne Baumstandorte ergänzt werden. Es handelt sich bei der Plangebietsfläche daher im Wesentlichen um eine anthropogen vorgeprägte Flächen, die von Siedlungsflächen umgeben ist. Insofern handelt es sich um eine Flächenreserve des Ortsteils Roßlau, die im Sinne der Innenentwicklung genutzt werden kann.</p> <p>Die Stadt Dessau-Roßlau hat sich, dem städtebaulichen Leitbild der Innenentwicklung folgend, dazu entschieden, diese Fläche dem Vorhabenträger als Standort für den geplanten Ersatzbau des Pflegeheims in der Waldstraße anzubieten. Durch die geplante städtebauliche Qualifizierung der Fläche ist mit dem Wegfall von Vegetationsflächen und auch Bäumen zu rechnen. Soweit möglich, werden Baumstandorte jedoch planungsrechtlich durch Pflanzbindungen gesichert. Die entsprechend festgesetzten Bäume</p>	V

			<p>sind dabei zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Die Stadt Dessau-Roßlau vereinbart insofern die gegenläufigen Zielstellungen durch einen Kompromiss: Es wird im Sinne der Bewohner ein innenstadtnaher Standort für den Ersatzbau des Hauses Waldstraße entwickelt werden. Dies kommt auch dem planerischen Leitbild der Innenentwicklung zu Gute. Zudem berücksichtigt das geplante Altenpflegeheim den Vegetationsbestand, auch durch Baumerhaltungsfestsetzungen.</p> <p>Darüber hinaus wird mit dem Vorhaben ein qualitativ hochwertig begrünter privater Freiraum geschaffen.</p>	
<b>B 3.19</b>	<p>8. S. 70, Punkt 13.2 Frühzeitige Beteiligung der Öff. „Präferenz der Bürger für die Planungsvariante 3 [...] spiegeln sich in den Inhalten des B-Plans und in diese Begründung wider.“</p> <p>Dagg.: = sachlich falsch!</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nunmehr keine der Planungsvarianten, sondern gänzlich andere!</li> <li>• Die Präferenz der Bürger basiert v.a. auf den Gegenständen ihrer Nachfragen in der Veranstaltung – und der Schwerpunkt der Nachfragen lag auf: Anordnung des Sonderbaukörpers d. Pflegeheims auf dem Gelände</li> <li>• von einem „Widerspiegeln“ der Bürgerpräferenz kann keine Rede sein! – Vielmehr das ganze Gegenteil!</li> </ul>	<p><i>Plan- verfahren und Lage des Baukörpers</i></p>	<p>Der Einwender wiederholt seine Kritik an der frühzeitigen Beteiligung der Berücksichtigung der in diesem Verfahrensschritt von der Öffentlichkeit geäußerten Einwände, Anregungen und Bedenken. Die Einwendung ist allgemein gehalten und greift die Themen und B 3.1 bis B 3.18 wieder auf. Die Abwägung der einzelnen inhaltlichen Sachpunkte erfolgte bereits unter B 3.1 bis B 3.18. Darüber hinaus kein weiteres Abwägungserfordernis.</p>	K
<b>B 4</b>	<b>Bürger 4 (Sammelstellungnahme von 6 Nachbarn) Stellungnahme vom 08.11.2012</b>			
	<p>Wir Bewohner des Fliederweges und künftige Anwohner des zu errichtenden „Altenpflegeheimes an der Feldstraße“ haben den Bebauungsplan zur Kenntnis genommen.</p>	-	<p>Seitens der Stadt Dessau erfolgt die Kenntnisnahme der Stellungnahme. Änderungen oder Ergänzungen an Plan oder Begründung ergeben sich daraus nicht.</p>	K

<p><b>B 4.1</b></p>	<p>Wir sind bezüglich bestimmter Aussagen besorgt und sehen darin teilweise eine völlige Negierung der Anwohnerinteressen. Besonders deutlich wird dies mit der im Bebauungsplan ausgewiesenen Grundrisslösung des Objektes.                  Dies als Weiterentwicklung der bisher auch von den Anwohnern befürworteten Variante 3 aus der Öffentlichkeitsrunde vom 17.4.2012 zu bezeichnen, übersteigt die Grenzen des gegenseitigen Respekts.                  Von uns werden deshalb die Einwände unterstützt, die von der Fam. [REDACTED] [nachfolgend] auf Grund von Gesprächen mit den Anwohnern des Fliederweges zusammengefasst wurden.                  Wir bitten Sie eindringlich, dass die Einwände einvernehmlich abgeklärt werden. Wir sind nicht gegen die Errichtung des Altenpflegeheims – erwarten aber, dass unsere Wohnsituation, unser Wohnumfeld, nicht zu einer unerträglichen Betonlandschaft verändert wird. Dies wurde uns auch bisher versprochen.</p>	<p><i>Grundriss des Altenpflegeheims</i></p>	<p>Der Einwender äußert Bedenken gegenüber der im Bebauungsplan ausgewiesenen Grundrisslösung. Die konkreten Einwände gegenüber dem Bebauungsplanentwurf werden nachfolgend ab B 4.2 dargelegt. Insofern ergibt sich zu 4.1 kein Abwägungsbedarf, weil inhaltlichen Sachpunkte der Stellungnahme erst im Folgenden dargelegt werden.</p>	<p>K</p>
<p><b>B 4.2</b></p>	<p><u>Grundsätzliche Einordnung in ein vorhandenes Wohngebiet</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Die im Bebauungsplan ausgewiesene Variante der Gebäudeausführung weicht sowohl von der Geometrie als auch der Höhe von der zum Erörterungstermin 17.04.2012 diskutierten und befürworteten Variante 3 erheblich ab - es ist eine völlig neue Lösung I (s. S. 34, Pkt.7.1, S.35 Abb.8).</li> </ul>	<p><i>Varianten aus der frühzeitigen Beteiligung</i></p>	<p><i>Hinweis: Aus der oben aufgeführten Einwendung B 2.1 geht hervor, dass durch den Einwender B 2 auch die Interessen der Fam. [REDACTED] - also des Einwenders B 4 - wahrgenommen wurden. Der Wortlaut der Stellungnahme im Abschnitt B 4 ist in wesentlichen Punkten deckungsgleich mit den Einwendungen von B 2. Daher werden nachfolgend im Wesentlichen die Abwägungsvorschläge zu B 2 wiederholt.</i></p> <p>Der Einwender sieht in der Bebauungsvariante, die im Entwurf des Bebauungsplans festgesetzt wird, ein neues Plankonzept. Der Bezug zur Variante 3 aus der frühzeitigen Beteiligung sei hinsichtlich der Geometrie des Gebäudes und dessen Höhe nicht mehr nachvollziehbar.                  Die Bebauungsvariante 3 des Vorentwurfs sah die Ausrichtung des</p>	<p>A</p>

			<p>Altenpflegeheims parallel zur Feldstraße vor.</p> <p>Die Bebauungsvarianten 1 und 2 aus der frühzeitigen Beteiligung sahen hingegen die Anordnung des Altenpflegeheims in Nord-Süd-Ausrichtung im westlichen bzw. östlichen Teil des Grundstücks vor. Im Ergebnis des öffentlichen Erörterungstermins zum Vorentwurf des Bebauungsplans wurden diese beiden Varianten verworfen, weil die Öffentlichkeit sich mehrheitlich für die Bebauungsvariante 3 ausgesprochen hat. Durch die o. g. Festsetzung der Baugrenzen im Bebauungsplan wird im weiteren Sinne immer noch eine west-östliche Ausrichtung des Altenpflegeheims planungsrechtlich abgesichert. Insofern wird die frühzeitige Beteiligung nicht, wie vom Einwender vorgetragen, „ad absurdum geführt.“ Die X-Form stellt eine Weiterentwicklung des Konzepts dar, mit der erreicht werden kann, dass der Wirtschaftshof in schonender Weise zwischen zwei Gebäudeflügeln untergebracht werden kann.</p>	
<b>B 4.3</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Auf S.51,Pkt.8.5/Begründung wird ausgeführt: „Eine andere Anordnung des Pflegeheimes wie sie noch in den Bebauungsvarianten 1 und 2 aus der frühzeitigen Beteiligung im Raum stand, ist nunmehr planungsrechtlich nicht mehr realisierbar.“                  → Damit Ist die frühzeitige Beteiligung sozusagen ad absurdum geführt - die Anliegen der Bürger wurden nicht berücksichtigt!</li> </ul>	<i>Frühzeitige Beteiligung</i>	<p>Der Einwender verweist auf das Kapitel der Begründung des Bebauungsplans, das die planungsrechtlichen Festsetzungen erläutert. Darin wird erläutert, dass die Festsetzung der Baugrenzen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Umsetzung der (fortentwickelten) Planungsvariante 3 planungsrechtlich absichert. Das bedeutet, dass nur innerhalb des festgesetzten Baufelds Hauptanlagen, also das Altenpflegeheim selbst, errichtet werden darf. Die Bebauungsvariante 3 des Vorentwurfs sah die Ausrichtung des Altenpflegeheims parallel zur Feldstraße vor.</p> <p>Die Bebauungsvarianten 1 und 2 aus der frühzeitigen Beteiligung sahen hingegen die Anordnung des Altenpflegeheims in Nord-Süd-Ausrichtung im westlichen bzw. östlichen Teil des Grundstücks vor. Im Ergebnis des öffentlichen Erörterungstermins zum Vorentwurf des Bebauungsplans wurden diese beiden Varianten allerdings verworfen, weil die Öffentlichkeit sich mehrheitlich für die Bebauungsvariante 3 ausgesprochen hat. Durch die o. g. Festsetzung der Baugrenzen im Bebauungsplan wird</p>	Z

			planungsrechtlich abgesichert, dass diese ungewünschte Gebäudestellung nicht realisiert werden darf. Insofern wird die frühzeitige Beteiligung nicht wie vom Einwender vorgetragen ad absurdum geführt. Vielmehr wird die Ausrichtung des Altenpflegeheims im Sinne der eingebrachten Stellungnahmen zum Vorentwurf planungsrechtlich abgesichert.	
<b>B 4.4</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die äußeren Grenzen des Bebauungsplanes und Gebäudes auf der Seite zum Fliederweg erfordern mit 6,60m die Beseitigung der meisten und markantesten hier befindlichen Bäume, Sträucher und Hecken. Siehe hierzu die als Anlage beigelegten Fotos.</li> </ul>	<i>Verlust von Vegetation</i>	<p>Der Verlust von Bäumen, Sträuchern und Hecken wurde - soweit möglich – begrenzt, konnte aber nicht verhindert werden (dazu ausführlich B 3.3). Im Gegenzug wird eine Heckeneingrünung im Bereich der westlichen, nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze mit einer Mindestdiefe von 1,50 m und einer Mindesthöhe von 2,00 m festgesetzt. Weiterhin werden einige Baumstandorte durch Erhaltungsfestsetzungen in ihrem Bestand gesichert. Im Falle des Abgangs sind die Bäume gleichartig zu ersetzen. Nicht durch den Bebauungsplan festgesetzt wird die Freiraumgestaltung der Aufenthaltsbereiche im Freien. Dies erfolgt erst durch den Entwurf des Architekten. Es ist allerdings im Sinne des Vorhabenträgers, diese Freiflächen ansprechend zu gestalten, um den Wünschen der Bewohner des Altenpflegeheims gerecht zu werden.</p> <p>Die Wiedernutzbarmachung dieser innerstädtischen Brachfläche geht mit dem Verlust von natürlicher Vegetation einher. Die Freiräume im Sondergebiet können und sollen allerdings nicht vollständig versiegelt werden. Sie werden vielmehr einer neuen Freiraumgestaltung zugeführt. Der Verlust natürlicher Vegetation auf Grund von Neuversiegelung sowie die gärtnerische Neugestaltung der Freiflächen sind angesichts des planerischen Leitbilds der Innenentwicklung, die der Neuversiegelung von Außenbereichsflächen vorzuziehen ist, in Kauf zu nehmen.</p>	Z
<b>B 4.5</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bei den jetzigen Maßen würde ca.10m vom Zaun ein bis zu 11,30 m hohes Gebäude wie eine Wand stehen und mit einer gewaltigen, unverkleideten hässlichen Stahltreppe das jetzt vorhandene Wohlbefinden in einer grünen Idylle zerstören.</li> </ul>	<i>Höhenfestsetzung und Kubatur</i>	<p>Der Einwender befürchtet, dass auf Grund der Höhenfestsetzung und der Gebäudekubatur eine unverhältnismäßige Belastung für die Grundstücke am Fliederweg entstehen wird.</p> <p>Bereits die ursprüngliche Höhenfestsetzung wird vom Einwender nicht korrekt wiedergegeben. Die entsprechende textliche</p>	Z

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bewohner des oberen Geschosses (Westseite) können dann vergleichbar mit dem Rang im Theater auf unsere Grundstücke sehen. Die ausgewählten neuen Begrünungsanpflanzungen bieten keinen Sichtschutz. Die ausgewiesene Höhe von 9,3+ 2,0 11,30 m sollte sich lediglich auf den Mittelbereich, weg von Wohngebäuden konzentrieren. Antennenmaste oder andere Aufbauten mit Strahlung o.ä. darf es nicht geben.</li> <li>➤ Gegen die Höhe des Gebäudes auf der West- und Nordseite wird hiermit Widerspruch eingelegt.</li> </ul>		<p>Festsetzung (TF) des Bebauungsplans lautete ursprünglich:</p> <p><b>TF 2 Höhe baulicher Anlagen</b></p> <p>(6) Für die Höhe der baulichen Anlagen innerhalb des SO „Altenpflegeheim“ wird als Höchstmaß eine Höhe von 9,30 m (Oberkante baulicher Anlagen) festgesetzt.</p> <p>(7) (...)</p> <p>(8) Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung nach den Absätzen 1 und 2 ist der Punkt, der sich aus dem Schnittpunkt folgender Linien ergibt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Straßenmitte (Mitte zwischen den festgesetzten Straßenbegrenzungslinien) der dem Baugrundstück zugeordneten HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßE</li> <li>- senkrechte Linie, die rechtwinklig an der Tangente angelegt ist, die an den Mittelpunkt derjenigen Front des Baugrundstücks anstößt, die an die HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßE angrenzt.</li> </ul> <p>(9) Technische Anlagen sowie Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien sind im Sondergebiet „Altenpflegeheim“ nur zulässig, wenn sie mindestens 2,00 m hinter die Schnittkante zwischen Außenwand und der Dachhaut der baulichen Anlage zurücktreten.</p> <p>(10) Eine Überschreitung der zulässigen Oberkante baulicher Anlage um höchstens 2,00 m im Sondergebiet „Altenpflegeheim“ kann ausnahmsweise für technische Anlagen sowie für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien zugelassen werden. Die Regelung in TF 2 Abs. 4 bleibt davon unberührt.</p> <p>Schon aus dem Wortlaut der ursprünglichen Festsetzung ergibt sich, dass die Behauptung, das geplante Altenpflegeheim dürfe mit einer Gesamthöhe von 11,30 m errichtet werden, nicht richtig ist. Das Altenpflegeheim durfte schon gemäß TF 2 Abs. 1 a. F. nur mit einer maximalen Gesamthöhe von 9,30 m errichtet werden.</p> <p>Die Überschreitung der Höhenfestsetzung um höchstens 2,00 m, war nur für technische Anlagen und Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien zulässig (TF 2 Abs. 4).</p>	
--	--	--	--	--

		<p><u>Mittlerweile wurde der Wortlaut der TF 2 überarbeitet und eine reduzierte Höhe festgesetzt. Die neue TF 2 lautet:</u></p> <p><b>TF 2 Höhe baulicher Anlagen</b></p> <p>(1) Für die Höhe der baulichen Anlagen innerhalb des SO „Altenpflegeheim“ wird als Höchstmaß eine Traufhöhe von 70,20 m über NHN im DHHN 92 festgesetzt. Die Firsthöhe baulicher Anlagen im SO "Altenpflegeheim" wird als Höchstmaß mit einer Höhe von 73,05 m über NHN im DHHN 92 festgesetzt.</p> <p>(2) Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der nach Absatz 1 Satz 1 festgesetzten Traufhöhe bis zu einer Höhe von 72,00 m über NHN im DHHN 92 zugelassen werden, wenn die Überschreitung für technische Anlagen wie z.B. Aufzugsüberfahrten erforderlich ist. Ausnahmsweise kann die nach Absatz 1 Satz 2 festgesetzte Firsthöhe um höchstens 1,20 m überschritten werden, wenn technische Anlagen die Überschreitung erfordern und wenn sie mindestens 2,00 m hinter die Schnittkante zwischen der Außenwand und der Dachhaut der baulichen Anlage zurücktreten.</p> <p>(3) Für die Höhe der baulichen Anlagen innerhalb des reinen Wohngebiets (WR*) wird als Höchstmaß eine Höhe von 70,20 m über NHN im DHHN 92 (Oberkante baulicher Anlagen) festgesetzt.</p> <p><i>(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO 1990)</i></p> <p>Die nun im Bebauungsplan festgesetzten Höhenwerte beziehen sich sämtlich auf das Normalhöhennull (NHN) im Deutschen Haupthöhennetz 92 (DHHN 92). Gemessen ab Erdoberfläche wird durch die zeichnerische Festsetzung in Verbindung mit der textlichen Festsetzung 2 innerhalb des Sondergebiets „Altenpflegeheim“ eine</p>	
--	--	--	--

			<p>zulässige Traufhöhe für das Altenheim von <b>etwa 7,50 m ab Erdboden</b> sowie eine Firsthöhe von etwa 10,35 m festgesetzt.</p> <p>Für das reine Wohngebiet wird eine Gesamthöhe baulicher Anlagen von ca. 7,50 m ab Erdboden definiert. Diese maximale Höhe im WR bezieht sich auf die Oberkante des Dachfirstes bzw. eines Flachdachs. Überschreitungen sind hier nicht zulässig.</p> <p>Eine erdrückende Wirkung wird von dem beabsichtigen Gebäude des Altenheims nicht ausgehen. Dies gilt auch deshalb, weil die befürchtete Wirkung einer „Wand“ unbegründet ist. Aus dem ausgelegten Entwurfsstand des Objektplaners geht hervor, dass im westlichen Bereich des Grundstücks ein Innenhof entstehen wird. Lediglich punktuell wird ein Seitenflügel des Altenpflegeheims bis auf etwa 7 m an das Nachbargrundstück Fliederweg 17 heranrücken. Zu den nördlich angrenzenden Grundstücken am Fliederweg wird mindestens ein Abstand von etwa 17 m eingehalten. Auf Grund der X-förmigen Gebäudeform ergibt sich ein noch tieferer Abstand von mehr als 20 m im Mittelbereich des geplanten Altenpflegeheims. Insofern ist die Behauptung, dass die geschlossene Gebäudefront etwa 10 m vom Zaun der Nachbargrundstücke läge, nicht haltbar. In diesem Bereich werden zudem einzelne bestehende Baumstandorte erhalten.</p> <p>Die Festsetzung einer mindestens 1,50 m tiefen und mindestens 2,00 m hohen Hecke am Rande des Sondergebiets dient weiterhin dazu, vor allem die Außenaufenthaltsbereiche der Grundstücke am Fliederweg und der neu geplanten Wohnbebauung zu schützen und ein angemessenes Maß an Privatsphäre zu gewährleisten. Durch die Bepflanzung mit Arten entsprechend der auf der Planurkunde enthaltenen Pflanzliste wird zudem gewährleistet, dass die Hecke auch eine ökologische Funktion wahrnimmt. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich für die Eingriffe am Vorhabenstandort ist zwar gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB nicht erforderlich. Die Grünordnung auf</p>	
--	--	--	--	--

			dem Vorhabensgrundstück wird allerdings vom Vorhabenträger ausdrücklich begrüßt. Die vom Einwender vorgetragene Bedenken gegen die Höhenfestsetzung werden dadurch entkräftet. Unzumutbare Beeinträchtigungen werden vom Vorhaben nach den derzeitigen Festsetzungen nicht auf die Umgebung ausgehen.	
<b>B 4.6</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Es wird weiterhin die dringende Forderung erhoben, entlang der Häuser Fliederweg 11,13,15,17,19,21 das vorhandene Biotop zu erhalten und auch hier einen Abstand der Baugrenze von 16,10 m wie auf der Rückseite (Norden) vorzusehen. Eine Vielzahl von Vögeln, Igel und Eichhörnchen haben hier ihr zuhause. Für die Anwohner ist es eine grüne OASE und Ort der Erholung.</li> <li>• Der Grünbereich muss bestehen bleiben und gärtnerisch aufgearbeitet werden, so auch die vorhandene Hecke vor dem Fliederweg 19 und 21.</li> </ul>	<i>Verlust von Vegetation</i>	<p>Im Zuge der Entwurfserstellung wurde geprüft, inwieweit die bestehende Vegetation erhalten werden kann. Die Zielstellung für die Entwicklung des Plangebiets sieht vor, dass im östlichen Teil des Plangebiets die Wohnbebauung am Grünen Weg bis zur Feldstraße hin fortgesetzt wird. Der westliche Teil des Plangebiets wird als Sondergebiet „Altenpflegeheim“ ausgewiesen. Die Anordnung des Altenpflegeheims beruht im Wesentlichen auf dem Erschließungskonzept, das die Lage der Zufahrt zum Standort, die Stellplätze sowie den Wirtschaftshof im östlichen Hofbereich des Altenpflegeheims vorsieht. Insofern ist es nicht möglich, den vom Einwender geforderten pauschalen Abstand von 16,10 im westlichen Teil des Grundstücks vorzusehen.</p> <p>Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass die überplanten Grundstücke keine öffentlichen Erholungs- oder Parkflächen sind. Dass neben der baulichen Nutzung des Plangebiets auch die Qualifizierung des Freiraums im Interesse der Stadt und des Vorhabenträgers liegt, wird durch die verschiedenen Grünfestsetzungen verdeutlicht (s.o. B 3.3 und B 4.4). Der Bestand und die Entwicklung der Freiraumbereiche müssen allerdings mit der baulichen Nutzung vereinbar sein.</p>	Z
<b>B 4.7</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Das Fällen, Roden oder andersartiges Beseitigen des Grünbereiches ist sofort mit einer Sperre zu belegen.</li> </ul>	<i>Beseitigung von Vegetation</i>	<p>Das Fällen der im Plangebiet vorhandenen Bäume sowie das Beseitigen von Hecken ist nur mit Genehmigung zulässig, da Bäume und Hecken durch die Baumschutzsatzung der Stadt Dessau-Roßlau geschützt sind. Für die Fällung bzw. Beseitigung der Bäume und Hecken, die nach dem Plankonzept nicht erhalten werden können oder sollen, wurden Fällgenehmigungen beantragt und, wo unumgänglich, erteilt. Grundlage der Fällgenehmigungen war auch</p>	N

			eine Begutachtung des Erhaltungszustands der Bäume. Das Aussprechen eines Verbots für die Fällung oder Rodung von Bäumen und / oder Hecken ist daher nicht erforderlich.	
<b>B 4.8</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Wem nützen ungeeignete Ersatzpflanzungen, wenn diese erst in 8 oder 10 Jahren eine bemerkenswerte Höhe erreicht haben und dann an einem anderen Standort stehen. (siehe auch S.18, Pkt. Z116, G86).</li> </ul>	<i>Ersatzpflanzungen</i>	Der Einwender stellt den Sinn und Zweck von Ersatzpflanzungen grundsätzlich in Frage. Auf Grund der Wiedernutzbarmachung des ehemaligen Schulstandorts und der neu geplanten Nutzung als Altenpflegeheim ist eine Veränderung der vorhandenen Vegetationsbereiche unausweichlich. Die getroffenen Festsetzungen für Ersatzpflanzungen sollen einerseits die Privatsphäre vor allem der Gartenbereiche der benachbarten Grundstücke am Fliederweg schützen und die Außenaufenthaltsbereiche des Altenpflegeheims qualifizieren. Eine darüber hinaus gehende gärtnerische Qualifizierung dieser Außenflächen soll vom Vorhabenträger ebenso umgesetzt werden. Dies ist allerdings nicht Gegenstand der Bebauungsplanung. Dass die festgesetzte Hecke nicht unmittelbar ihre volle Wuchshöhe entwickelt, stellt die grundsätzliche Eignung dieser festgesetzten Maßnahme nicht in Frage.	Z
<b>B 4.9</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Es wird den Ausführungen im Pkt. 4.2.1 Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen (Beschleunigtes Verfahren) S.11 betr. FFH widersprochen: Alle Anwohner der West-/Nordseite können bestätigen, dass entlang der auch schon zu Schulzeiten vorhandenen Grünzone (Süden) sich sehr viele Vögel aufhalten und vor ihren Grundstücken ein reger Flugbetrieb stattfindet (insbesondere im erhaltungswürdigen Grünbereich!</li> </ul>	<i>Anwendungsvoraussetzungen für 13a BauGB</i>	Der Einwender stellt das Vorliegen der Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB für Bebauungspläne der Innentwicklung in Frage. Dieser Einschätzung kann nicht gefolgt werden (vgl. dazu B 2.14). Die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde hat bestätigt, dass eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele des FFH-Gebiets 062 „Rossel, Buchholz, Streetzer Busch nördlich Roßlau“ nicht zu erwarten ist.	Z
<b>B 4.10</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Entsprechend S.11/Pkt.6.6.2.1 Trink- und Schmutzwasserentsorgung wird hiermit unbedingt die Entwässerung des Oberflächenwassers über das Leitungsnetz der Stadtwerke gefordert. Bedingt durch die vorhanden Bodenschichten mit Lehm- und Toneinschlüssen führt jetzt bereits Schichtenwasser zu Feuchtigkeit in Kellern vom Fliederweg und bei längerem Regen sogar zu einer</li> </ul>	<i>Entwässerung</i>	Die Prüfung der Anforderungen an die Regenwasserversickerung erfolgte im weiteren Verlauf des Bauleitplanverfahrens. Gemäß dem Gutachten zu den Baugrund- und Gründungsverhältnissen auf dem überplanten Grundstück (vgl. Kap. 6.5 des Gutachtens vom 04.06.2012) ist es möglich, das auf den Freiflächen anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickern zu lassen. Es wurde der Nachweis erbracht, dass das auf den Freiflächen	Z

	<p>Wasserschicht in der Garage FW17. Dies ist auch deshalb unbedingt notwendig, da die Grundstücke teilweise bis zu 1m unter OKF vom Schulgelände liegen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Das abgerissene Schulgebäude war auch an die städtische Entwässerung angeschlossen.</li> </ul>		<p>anfallende Regenwasser auf dem Grundstück versickert werden kann. Die erforderliche Erlaubnis zur Einleitung des Niederschlagswassers in das Grundwasser wurde gemäß den §§ 8 bis 10 und 12 Wasserhaushaltsgesetz bei der unteren Wasserbehörde beantragt. Die Prüfung durch die untere Wasserbehörde ist erfolgt. Die wasserrechtliche Erlaubnis sichert über die Nebenbestimmungen, dass Belange Dritter durch den Bau und den Betrieb der Versickerungsanlagen nicht nachteilig beeinflusst werden dürfen.</p> <p>Das Regenwasser von den Dachflächen des Gebäudes wird in den Regenwasserkanal der DESWA eingeleitet. Die dazu notwendigen Absprachen mit der DESWA und der Unteren Wasserbehörde sind erfolgt. Die Bestätigung der Einleitmöglichkeit der DESWA liegt vor.</p>	
<b>B 4.11</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Der vorhandene Zaun gehört zum Bebauungsgebiet und ist verschlissen.</li> <li>Eine Ablehnung des Vorschlages führt zu einer Einbuße der Wohnqualität und damit Wertminderung der gen. Häuser Fliederweg (hier speziell FW19) Diese muss dann ggf. in die Betrachtung einbezogen werden.</li> </ul>	<i>Wohnqualität und Wertminderung</i>	<p>Der Umgang mit dem vorhandenen Zaun an der Grenze des Plangebiets ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans. Eine Einbuße der Wohnqualität bzw. die Wertminderung der Grundstücke am Fliederweg, insbesondere des Grundstücks Fliederweg 19 ist nicht absehbar.</p>	Z
<b>B 4.12</b>	<p><u>Weitere Einwände</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Es ist dringend geboten, die Zeichnungen, insbesondere Außenansichten und Draufsichten sowie den Plan der Außenanlagen bei den Anwohnern bekannt zu machen. Vielleicht führt dies auch zum Abbau von Ängsten.</li> <li>Für die Gestaltung aller Bereiche, insbesondere auch jene, welche an öffentliche Bereiche angrenzen, insbesondere die Grünflächen und zu pflasternden Bereiche, sollte ein Ausführungsplan unter Einbeziehung der Anwohner erstellt werden. Es ist unser Wohngebiet!</li> </ul>	<i>Detailplanung</i>	<p>Der Einwander regt an, verschiedene Ansichten des geplanten Altenpflegeheims sowie die Freiflächenplanung offenzulegen und die Bürger in diese gestalterischen Detailfragen einzubeziehen, um einen gemeinsamen Konsens zwischen der Stadt, dem Vorhabenträger und der umliegenden Wohnbevölkerung zu erreichen. Dem Vorschlag des Einwenders wird insoweit gefolgt, als dass in einer erneuten Beteiligung zum Bebauungsplan, die Arbeitsstände der Ausführungsplanung mit ausgelegt werden. Zuvor soll in einem weiteren Beteiligungstermin zusammen mit den Bürgern über die gestalterischen Fragen des Baukörpers und des Freiraumkonzepts diskutiert werden. Die abschließende Regelung</p>	A

			dieser Detailfragen wird über die Festlegung des Bauvorhabens im Durchführungsvertrag verbindlich geregelt. Der Bebauungsplan muss dafür nicht geändert werden, weil gemäß TF 6 nur solche Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans zulässig sind, die explizit im vorgenannten Vertrag geregelt sind. Zum Zwecke der Transparenz des Bebauungsplanverfahrens wurde der Vertragsentwurf des Durchführungsvertrags bei der erneuten Beteiligung zum Bebauungsplan ausgelegt. Das konkrete Bauvorhaben wurde zum Gegenstand der erneuten Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 3a BauGB gemacht.	
<b>B 4.13</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Um Bewohnern des Altenpflegeheimes eine gefahrlose Nutzung der öffentlichen Gehwege zu ermöglichen, müssten diese wenigstens ausgebaut werden. (Siehe Mängel Gehweg Bereich Fliederweg ).Hier rollt kein Rollator mehr!</li> </ul>	<i>Gehwege</i>	Durch den Bebauungsplan wird planungsrechtlich abgesichert, dass der Gehweg im Bereich des Grünen Wegs auch auf der Westseite angelegt wird. Dazu wurde ein zwei Meter breiter Korridor des Grundstücks der öffentlichen Straßenverkehrsfläche zugeschlagen. Dies sichert die erforderliche verkehrliche Erschließung im Bereich des Grünen Wegs ab. Die darüber hinausgehende Pflege und Instandsetzung der vorhandenen Gehwege in der näheren Umgebung des Heims ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Hier gilt die allgemeine Verkehrssicherungspflicht der Stadt Dessau-Roßlau.	Z
<b>B 4.14</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Beim Abriss der Schule hat sich gezeigt, dass der Baulärm teilweise unerträglich war. Bereits vor den erlaubten Zeiten begann die Anfahrt der Baumaschine, Ruhezeiten gab es nicht. Eine Nutzung des Außenbereiches war durch den Staub und Lärm teils unmöglich. Die gärtnerische Aufarbeitung des zu erhaltenden Grünbereiches von 16,90 m zum Fliederweg sollte aus den vorgenannten Gründen (Lärm, Staub, Sichtschutz) erst in der Endphase der Baurealisierung erfolgen.</li> </ul>	<i>Baulärm</i>	Der Zeitraum der Bauarbeiten kann durch den Bebauungsplan nicht gesteuert werden, dies ist Sache des Bauordnungsamts. Im Bebauungsplan kann nicht festgesetzt werden, wann Baumaschinen an- bzw. abfahren dürfen und wann Ruhezeiten einzuhalten sind. Entsprechende Auflagen können nur auf der Ebene der Genehmigungsplanung erfolgen. Der Vorhabenträger wird jedoch darauf hingewiesen, dass bei den Bauarbeiten Rücksicht auf die Nachbarschaft genommen werden sollte.	H
<b>B 4.15</b>	<u>Anlagen</u>	-	Die Anlagen des Einwenders werden zur Kenntnis genommen. Sie	K

	Anl.1: Panoramaansicht der Rückseiten von Grundstücken 17 – 19 – 21 Anl.2/oben: Nahansicht Rückseite → Fliederweg 17 Anl.2/mitte: Nahansicht Rückseite → Fliederweg 19 Anl.2/unten: Nahansicht Rückseite → Fliederweg 21		unterlegen die vorgetragene Anregungen und Bedenken, die unter B 4.1 bis B 4.14 vorgetragen worden sind. Darüber hinaus ist keine gesonderte Abwägung erforderlich.	
--	---	--	---	--

<b>B 4 Bürger 4 (Sammelstellungnahme von 6 Nachbarn)                  Stellungnahme vom 22.05.2013 (2. Entwurf)</b>				
<b>B 4.16</b>	<u>1.Schall-Immisionsprognose, S.9</u> 4.2.1 Zu- und Abluftöffnungen, Haustechnik, Kühlaggregate und sonstige Geräuschquellen auf dem Dach In der Regel werden Zu- und Abluftöffnungen, Haustechnikaggregate, Kühlmaschinen, Lüfter und sonstige Geräuschquellen nahe an Gebäuden aufgestellt oder auf dem Dach positioniert. Für die hier vorliegende Schallimmisionsprognose wird von der zuletzt genannten Möglichkeit ausgegangen und für die Summe aller evtl. vorhandenen Objekte dieser oder vergleichbarer Art ein Abwerteter Schalleistungspegel von $LWA = 95 \text{ dB(A)}$ für den Beurteilungszeitraum Tag angesetzt. In der Nacht, wenn die Kühlanlagen mit verminderter Leistung betrieben werden können und die Abluftgeräte – wie z. Bsp. für die <b>Küche ???? –</b> , ganz ausgeschaltet sind, wird für die Summe aller evtl. vorhandenen Objekte dieser oder vergleichbarer Art ein abwerteter Schalleistungspegel von $LWA = 81 \text{ dB(A)}$ angesetzt.	<i>Schallschutz</i>	Seitens der Stadt Dessau erfolgt die Kenntnisnahme der Stellungnahme. Änderungen oder Ergänzungen an Plan oder Begründung ergeben sich daraus nicht. Der angemessene Schallschutz ist durch die festgesetzten Lärmemissionskontingente (LEK) gewährleistet. Die konkrete Prüfung, ob die LEK eingehalten werden, erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sowie - soweit erforderlich - auch während des Betriebs der Anlagen. Durch eine Schallimmisionsprognose muss im Zuge der konkreten Vorhabensgenehmigung der Nachweis erbracht werden, dass und mit welchen Mitteln die festgesetzten Schallemissionskontingente eingehalten werden. Zum Zeitpunkt der Erstellung seines ersten Gutachtens kannte der beauftragte Schallgutachter noch nicht die konkrete Gebäudeausstattung. Es ist nach wie vor nicht beabsichtigt, im Altenpflegeheim an der Feldstraße eine Küche einzurichten. Das Essen wird aus dem Heimstandort Lukoer Straße angeliefert werden.	A
<b>B 4.17</b>	Wenn die genauen Positionen von Öffnungen für Zu- und Abluftöffnungen, Haustechnik, Kühlaggregate und sonstige Geräuschquellen auf dem Dach bekannt sind, sollten diese Berechnungen unbedingt präzisiert werden. Dieser Aussage schließen wir uns vollinhaltlich an und erwarten eine Einbeziehung in die Auswertung nach Vorlage der	<i>Schallschutz</i>	Der angemessene Schallschutz ist durch die festgesetzten LEK gewährleistet. Die Schallimmisionsprognose muss im Zuge der konkreten Vorhabensgenehmigung entsprechend angepasst werden. Damit wird dann der Nachweis erbracht, dass und mit welchen Mitteln die	A

	Berechnungen! <b>Grundsätzlich erheben wir gegen die Höhe der zu erwartenden Schallpegel Widerspruch!</b>		festgesetzten Schallemissionskontingente eingehalten werden.	
<b>B 4.18</b>	Bitte erhalten Sie unser Wohnniveau und setzen Sie zur Lärmbegrenzung entspr. technische Lösungen (wie z.B. Schalldämpfer) an den kritischen Punkten ein.	<i>Schallschutz</i>	Die Schallimmissionsprognose muss im Zuge der Vorhabensgenehmigung entsprechend dem konkreten Bauvorhaben spezifiziert werden. Damit wird dann der Nachweis erbracht, dass und mit welchen Mitteln die festgesetzten Schallemissionskontingente eingehalten werden. Nur dann erfolgt eine Zustimmung der unteren Immissionsschutzbehörde zum Bauantrag.	A
<b>B 4.19</b>	<u>2. Begrünung/Bepflanzung entlang der Grundstücksgrenzen Fliederweg</u> Wir vertrauen auf den Investor und die Darlegungen seiner Landschaftsarchitektin (Frau v. Bechthold) in der Info-Veranstaltung am 23.01.2013. Wir fordern aber folgendes:	-		K
<b>B 4.20</b>	Erhalt der beiden Fichten vor den Grundstücken 11/13 entsprechend der Zusage vom Bauordnungsamt /Herrn Meister am 27.02.2013.		Die Erhaltung der Fichten wurde in § 6 Abs. 3 des Durchführungsvertrags wie folgt geregelt:  <b>§ 6 Erhaltung von Bäumen</b>  (1) Der SSV hat den Zustand des im Plangebiet befindlichen Baum- und Vegetationsbestands auf seine Erhaltungswürdigkeit prüfen lassen. Das diesbezügliche Gutachten ist diesem Vertrag als Anlage 5 (Einschätzung des Baum- und Vegetationsbestands im Plangebiet des Bebauungsplans (Stand: 20.02.2013)) beigefügt.  (2) Aus dem Gutachten ergibt sich, welche Bäume erhaltungswürdig sind. Der SSV verpflichtet sich, diese Bäume (im Gutachten einzeln als „Baum zum Erhalt festsetzen“ bezeichnet) im Rahmen ihrer Vitalität zu erhalten und dementsprechend nicht zur Fällung zu beantragen, sofern die Standorte nicht für Zwecke der Gefahrenabwehr (Feuerwehr, Fluchtwege) benötigt werden.	A

			(3) In einer Anlage zu der im März 2013 vom SSV bei der Stadt beantragten und erteilen Baumfällgenehmigung sind weitere Bäume aus der Bestandsaufnahme des Gutachtens als „vorerst zu erhalten“ gekennzeichnet. Der SSV verpflichtet sich, auch diese Bäume im Rahmen ihrer Vitalität zu erhalten, sofern die Standorte nicht für Zwecke der Gefahrenabwehr benötigt werden. ...	
<b>B 4.21</b>	Die Hecke sollte bisher mindestens 2m hoch und 2m tief sein. Wir lehnen die Reduzierung auf eine Tiefe von mind. 1,5 m ab. (s. Begründung zum Bebauungsplan S. 58) Im Plan des Landschaftsarchitekten Nr. 3.1.1 ist eine Breite von 3 m vorgesehen! Von dieser gehen auch wir aus!		Die textliche Festsetzung Nr. 4 des Bebauungsplans enthält für die Hecke nur eine <b>Mindesttiefe von 1,5m</b> , die nach Maßgabe der Planung durch den Landschaftsarchitekten ohne weiteres überschritten werden kann. Der beabsichtigte Sichtschutz wird bereits durch eine Hecke von 2,0m Höhe und 1,5m Tiefe gewährleistet, daher ist diese Festsetzung ausreichend. Im <b>Durchführungsvertrag</b> wird der Vorhabenträger dann wie folgt dazu verpflichtet, die Planungen des Landschaftsarchitekten zu verwirklichen.  <b>§ 5 Pflanzmaßnahmen</b>  (1) Der SSV verpflichtet sich, sämtliche im beigefügten Lageplan EG mit Pflanzangaben ( <u>Anlage 4</u> ) aufgeführten Pflanzmaßnahmen einschließlich der Fertigstellungspflege nach DIN 18 916/18917 und der dreijährigen Entwicklungspflege nach DIN 18 919 auf eigene Kosten auszuführen. Geringfügige Abweichungen vom beigefügten Entwurf des Pflanzplans sind zulässig. (2) Der SSV zeigt der Stadt die Pflanzungen jeweils innerhalb von einem Monat nach der Erstpflanzung schriftlich an. Die Stadt verpflichtet sich, die Pflanzmaßnahmen binnen eines Monats nach dem Abschluss der Fertigstellungspflege zum 30.9. im Jahr nach der Anpflanzung förmlich abzunehmen. Sofort nach der Abnahme wird die diesbezügliche Sicherheitsleistung zu 70 % freigegeben.	A
<b>B 4.22</b>	Es wird darum gebeten, dass der gepflasterte Rundweg an der Giebelseite vor dem Grundstück Fliederweg 19 näher an das APH-Gebäude heran gelegt wird. (Mittelpunkt vom		Der Rundweg dient nicht nur der Erholung der Heimbewohner, sondern auch der Zugänglichkeit für die Rettungsdienste. Dazu ist ein hinreichend großer Abstand vom Heim und von dessen	N

	Radius = Mitte Ahornbaum) (siehe Skizze)		Notausgängen und -treppen erforderlich. Es wird jedoch geprüft, ob der Rundweg näher an das Altenpflegeheim herangeführt werden kann. Der Bebauungsplan enthält insoweit keine einengenden Festsetzungen.	
<b>B 4.23</b>	Die vorhandene Bepflanzung soll erst dann gerodet werden, wenn die Bauarbeiten vom Altenpflegeheim-Gebäude fertig gestellt sind.		Der Vorhabenträger wird über seinen Architekten veranlassen, dass die Rodungen zu einem möglichst späten Zeitpunkt erfolgen. Die konkreten technologischen Abläufe der Baumaßnahme können nicht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens festgelegt werden.	H
<b>B 4.24</b>	Das Oberflächenwasser der Grünfläche darf nicht auf die Nachbargrundstücke laufen.		Die ordnungsgemäße Entwässerung des Grundstücks ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Das auf den Freiflächen anfallende Niederschlagswasser kann gemäß gutachterlichem Nachweis gefahrlos auf dem Grundstück versickert werden. Die Prüfung durch die Untere Wasserbehörde ist zwischenzeitlich erfolgt. Das auf den Dachflächen aufkommende Niederschlagswasser wird den Regenwasserkanal der DESWA eingeleitet. Eine entsprechende Einleitungsgenehmigung der DESWA liegt vor. Damit ist abgesichert, dass das anfallende Niederschlagswasser gefahrlos versickert werden kann.	A
<b>B 4.25</b>	In der Zeichnung 5_5_130212 Ansichten Höhenverlauf Rosslau ist in der Ansicht vom Fliederweg (Westen) an den Giebelseiten eine Begrünung gezeichnet. Wir begrüßen dies ausdrücklich und bitten dass die Treppen wie gezeichnet und bisher zugesagt, hier einbezogen werden.		Die Bepflanzung erfolgt im Rahmen der Freiraumgestaltung, deren Einhaltung im Durchführungsvertrag abgesichert ist.	A
<b>B 4.26</b>	Bezüglich der Baumpflanzung ist nicht ersichtlich, dass bereits eine Bepflanzung mit größerem Durchmesser entspr. getroffener Zusagen erfolgt.		Die Baumpflanzungen werden wie zugesagt, jedoch erst nach Vollzug der baulichen Maßnahmen vorgenommen. Einzelheiten erfolgen in Absprache mit dem Landschaftsplanungsbüro.	H
<b>B 4.27</b>	<u>3.Regenwasserversickerung</u> In den Vorphasen wurde bereits darauf hingewiesen, dass die Versickerung des Regenwassers der versiegelten Flächen nicht auf dem Grundstück erfolgen darf. Es kommt hierdurch zur Beeinträchtigung der am tiefsten gelegenen		Siehe dazu die Abwägung zu Position 4.9. Im Übrigen wird der Gefahr einer Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke durch abfließendes Regenwasser auch dadurch entgegengewirkt, dass das Baugrundstück für das Altenpflegeheim für dessen Bau durch Bodenabtrag geplant werden	A

	Nachbargrundstücke Fliederweg 17/19/21.		muss. Dadurch wird das gegenwärtige Gefälle beseitigt.	
<b>B 4.28</b>	Von Seiten der Stadtwerke sind die technischen Voraussetzungen zur Ableitung mittels der auch früher für die Entwässerung der Schule genutzten Regenwasserleitungen gegeben (5_3_Lageplan Erschließung). Dies wurde in einer Abst. mit den Stadtwerken Dessau, Herr Weißig, bestätigt. <b>Die Ableitung des Oberflächenwassers der versiegelten Fläche ist eine nicht diskutierbare Forderung seitens der gen. Anlieger!</b>		Siehe dazu die Abwägungen zu Position 4.9 und 4.11	A
<b>B 4.29</b>	<p><u>4. Werkstoffcontainerstellplatz</u>                  Die Anlieger sind gegen die Anordnung des Werkstoffcontainerstellplatzes auf der Grünfläche an der Ecke Fliederweg / Feldstrasse.                  Bei der Benutzung der Container kommt es zum Parken von Autos vor der Gartenausgangstür des Kindergartens. Die Straße kann mit 50 km/h befahren werden. Der fließende Verkehr hat keine volle Sicht, Kinder können plötzlich hinter den stehenden Autos hervorlaufen!                  Wir Anlieger hoffen, dass der APH-Neubau zur Anhebung der gestalterischen Qualität unseres Wohngebietes beiträgt. Ein im Sichtbereich daneben befindlicher Werkstoffcontainerstellplatz (Müllplatz) trägt diesem Anliegen nicht Rechnung.                  Unser Vorschlag: Anordnung im Mühlengang oder kompletter Entfall, da bereits auf dem Schweinemarkt und an der nahegelegenen Kreuzung Finkenherd / Mühlenbuschweg ein solcher Platz vorhanden ist.                  Wir schlagen vor, dass auf diesem Gelände auch eine Begrünung erfolgt, die zum reduzierten Grün vom</p>		<p>Auf Grund der Planfestsetzungen muss der bisher im Plangebiet befindliche Wertstoffcontainerstellplatz verlagert werden. Ein Ersatzstandort konnte im Plangebiet selbst nicht gefunden werden. In unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet können die Wertstoffbehälter jedoch ersatzweise untergebracht werden. Derzeit wird die Unterbringung südlich der Grünfläche / Ecke Feldstraße/Wiesenstraße geprüft. Hier kann der Stellplatz städtebaulich verträglich (hinter einer bestehenden Heckenbepflanzung) eingeordnet werden. Die Andienung ist von einer wenig befahrenen Straße aus möglich.                  Es ist nicht mehr vorgesehen, den Stellplatz auf der Grünfläche Ecke Fliederweg/Feldstraße unterzubringen.                  Ein gänzlicher Wegfall des Containerstellplatzes ist nicht möglich. Die hierzu erfolgte Abstimmung mit dem Stadtpflegebetrieb ergab, dass gemäß Abstimmungsvereinbarung zwischen der Stadt als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger und Der Grüne Punkt – Duales System Deutschland AG als Systembetreiber ein durchschnittlicher Verdichtungsgrad von 1 : 500 festgelegt ist, d. h., dass für durchschnittlich 500 Einwohner ein Wertstoffcontainerstellplatz einzurichten ist. Eine zweite Festlegung besagt, dass die Entfernung zum nächsten Wertstoffcontainerstellplatz für die Bürger im normalen Bebauungsgebiet 500 m nicht überschreiten soll.                  Gegenwärtig werden im Stadtteil Roßlau 13 Wertstoffcontainerstellplätze betrieben, d. h. gegenwärtig kommt auf 843 Einwohner ein</p>	A

	Schulgrundstück einen gestalterischen Ausgleich vermittelt.		Wertstoffcontainerstellplatz. Da sich dieses Verhältnis mit einem Wegfall weiter verschlechtern würde, kann dem definitiv nicht zugestimmt werden.	
<b>B 4.30</b>	Wir Bewohner des [REDACTED] und künftige Anwohner des zu errichtenden „Altenpflegeheimes an der Feldstraße“ haben die neu vorgelegten Unterlagen zum Bebauungsplan zur Kenntnis genommen. Wir bitten Sie um Berücksichtigung der Hinweise und Einwände aus unserer Stellungnahme.		Zusammenfassende Anmerkung; Änderungen oder Ergänzungen an Plan oder Begründung ergeben sich daraus nicht.	K
<b>B 5 Bürger 5 Stellungnahme vom 09.11.2012</b>				
<b>B 5.1</b>	anbei erhalten Sie meine Stellungnahme zur öffentlichen Auslegung des o. g. Entwurfes.	-	Seitens der Stadt Dessau erfolgt die Kenntnisnahme der Stellungnahme. Die Stadt Dessau-Roßlau hat die Anregungen wie folgt beachtet:	K
<b>B 5.2</b>	<u>zur Unterlage: Schalltechnisches Gutachten, 30.07.2012</u> Das Schalltechnische Gutachten untersucht, hinsichtlich Immission Straße, nur die Wiesenstraße. Obwohl nicht gesichert und auszuschließen ist, dass der Grüne Weg benutzt wird. Weiterhin wäre diesbezüglich auch die neu geplante Wohnbebauung in einem Szenario einzubeziehen. Eine Bewertung im Zuge des B-Planes ist demnach nicht möglich. Folgend daraus, ist bis zur Klärung der vorgenannten Immissionsbetrachtung die Genehmigung des B-Planes fraglich. Sofern hier Untersuchungen erfolgt sind, bitte ich mir dies mitzuteilen.	<i>Immissionen</i>	Die Erschließung des Altenpflegeheims erfolgt ausschließlich über die Feldstraße. Eine andere Erschließungsmöglichkeit als über die Feldstraße ist auch planungsrechtlich durch die Unterteilung des Plangebiets in das Sondergebiet „Altenpflegeheim“ im Westen und das geplante Wohngebiet im Osten nicht möglich. Die Anbindung des Gebiets an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die Wiesenstraße hin zur Berliner Straße (L 120) bzw. zur Hauptstraße (B 187) im Osten. Dass im Einzelfall Fahrzeugbewegungen auch über den Grünen Weg erfolgen, kann nicht ausgeschlossen werden. Die Anzahl der Fahrten wird jedoch mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit bei weitem nicht die Verkehrsdichte der Feldstraße erreichen. Es kann auch ohne Begutachtung festgestellt werden, dass auf dem Grünen Weg kein unzumutbarer Verkehrslärm entstehen wird.	Z
<b>B 5.3</b>	Die Beurteilung der Immission durch Haustechnik in den Außenbereichen (z.B. Dach) wird als Annahme und unter notwendigen Voraussetzungen (Abschalten von Anlagen in	<i>Immissionen</i>	Der Einwander weist zu Recht darauf hin, dass die im Gutachten verwendeten Annahmen ein Regelungserfordernis im Planverfahren bedingen. Zu diesem Zweck wurden im Durchführungsvertrag im	A

	der Nacht, reduzierter Betrieb etc.) angesetzt. Ob diese so umgesetzt werden ist unklar. Hier sind Festsetzungen notwendig, die den zugrundeliegenden Berechnungsansätzen gerecht werden.		Rahmen des 2. überarbeiteten Planentwurfs sog. Lärmemissionskontingente LEK gemäß DIN 45691 festgesetzt, die sicherstellen, dass das künftige Bauvorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf die Umgebung haben wird. Die Festlegung der Lärmemissionskontingente erfolgte in enger Abstimmung mit der unteren Immissionsschutzbehörde.	
<b>B 5.4</b>	<p><u>zur Unterlage: Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 61 (Entwurf, 30.07.2012) in Verb. mit Entwurf der B-Planunterlage Nr. 61</u></p> <p>Punkt 3.2 Erschließung                  Gemäß Punkt 3 und 3.1 der Unterlage gliedert sich das Plangebiet in ein sonstiges Sondergebiet und ein reines Wohngebiet. Die Erschließung des Plangebietes „Pflegeheim“ erfolgt über die Feldstraße und die Erschließung des reinen Wohngebietes würde über den Grünen Weg erschlossen. Unter Punkt 3.2 wiederum erfolgt die Erschließung des Grundstückes über die Feldstraße. Hier ist Klärungsbedarf notwendig, um die Erschließung besser deuten zu können.                  Ferner ist die Erschließung des reinen Wohngebietes eindeutiger zu definieren, da das hier verwendete Wort „würde“ keine Festsetzung darstellt.</p>	<i>Erschließung</i>	Die Begründung wurde hinsichtlich der Aussagen zur Erschließung in den Abschnitten 3.1 und 3.2 konkretisiert.	A
<b>B 5.5</b>	<p>Punkt 5.1.6 Zulässigkeit von Bauvorhaben                  Die westlich im Plangebiet vorgesehene Wohnbebauung wird nach § 34 BauGB gesehen. Dies wird jedoch unzureichend im Plan-Entwurf gewürdigt. Ich verweise auf auf § 34 (1) BauGB. Entsprechende Hinweise zur Einhaltung der Eigenart der näheren Umgebung. Entsprechende Ausführungen hierzu werden in nachfolgender Stellungnahme noch ausgeführt.</p>	<i>Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB</i>	Der Einwender weist darauf hin, dass sich der Zulässigkeitsmaßstab für Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB im Bereich des Grünen Wegs nach derzeitigem Stand gemäß § 34 BauGB beurteilt. Es wird bemängelt, dass die Eigenart der näheren Umgebung im Sinne des § 34 BauGB durch die Planfestsetzungen unzureichend gewürdigt werden. Der Einwender verweist darauf, dass er im weiteren Verlauf seiner Stellungnahme substantiiert auf diesen Aspekt eingehen wird. An dieser Stelle ist insoweit keine Abwägung erforderlich. Die Abwägung zu diesem Sachpunkt erfolgt unter B 5.5ff.	K
<b>B 5.6</b>	<p>Punkt 6.4 Maß der baulichen Nutzung                  Die Höhe der baulichen Anlagen für das reine Wohngebiet</p>	<i>Maß der</i>	Der Einwender bemängelt, dass bezogen auf das geplante reine	A

	<p>ist mit 7,50 m definiert. Zur Anpassung an die bereits vorhandene Bebauung fehlen weitere Angaben, welche den Rahmen der baulichen Gestaltung für Gebäude festlegen.</p>	<p><i>baulichen Nutzung</i></p>	<p>Wohngebiet im Bebauungsplanentwurf lediglich die Höhe baulicher Anlagen festgelegt wird. Er hält weitere Festsetzungen für erforderlich.</p> <p><u>Rechtliche Ausgangslage für die Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf:</u></p> <p>Das Maß der baulichen Nutzung kann gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO 1990 im Bebauungsplan durch Festsetzung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• der Grundflächenzahl (GRZ) oder der Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen (GR),</li> <li>• der Geschossflächenzahl (GFZ) oder Größe der Geschossfläche (GF), der Baumassenzahl (BMZ) oder der Baumasse (BM),</li> <li>• der Zahl der Vollgeschosse</li> <li>• der Höhe baulicher Anlagen</li> </ul> <p>geregelt werden. Gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO 1990 ist bei Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung stets festzusetzen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• die GRZ oder die GR</li> <li>• die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.</li> </ul> <p>Im vorliegenden Plan werden für das reine Wohngebiet folgende Maße der baulichen Nutzung festgelegt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• GRZ = 0,4</li> <li>• Die Höhe der baulichen Anlagen wurde wie folgt festgesetzt:</li> </ul> <p>(3) Für die Höhe der baulichen Anlagen innerhalb des reinen Wohngebiets (WR*) wird als Höchstmaß eine Höhe von 70,20 m über NHN im DHHN 92 (Oberkante baulicher Anlagen) festgesetzt.</p> <p><i>(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO 1990)</i></p>
--	---	---------------------------------	---

			<p>Die nun im Bebauungsplan festgesetzten Höhenwerte beziehen sich sämtlich auf das Normalhöhennull (NHN) im Deutschen Haupthöhennetz 92 (DHHN 92). Für das reine Wohngebiet wird damit eine Gesamthöhe der baulichen Anlagen von ca. 7,50 m ab Erdboden definiert. Diese maximale Höhe im WR bezieht sich auf die Oberkante des Dachfirstes bzw. eines Flachdachs. Überschreitungen sind hier nicht zulässig.</p> <p>Die Festsetzung der GRZ orientiert sich an den Maßobergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO. Dieses Nutzungsmaß ist für ein Wohngebiet angemessen.</p> <p>Die Festsetzung der Oberkante baulicher Anlagen mit höchstens ca. 7,50 m bedeutet im Ergebnis, dass im Bereich des Grünen Wegs nicht mehr als zwei Vollgeschosse errichtet werden dürfen.</p> <p>Die explizite Festsetzung weiterer Nutzungsmaße wie einer GFZ oder GF sowie der Zahl der Vollgeschosse erübrigt sich daher. Im Übrigen ist der Vorhaben – und Erschließungsplan nicht an die BauNVO 1990 gebunden.</p>	
<b>B 5.7</b>	<p>Punkt 8.5 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen                  Die angegebene offene Bauweise, mit einer möglichen Gebäudelänge von 50 m, widerspricht dem vorhandenen Bebauungsbild, welchen hauptsächlich freistehende EFH und Doppelhäuser mit weitaus weniger 50 m Gesamtlänge aufweisen. Auf Grund des aktuellen Grundstückszuschnittes und beschriebenen Eigentumsverhältnissen wäre somit die Bebauung (B-Plan Nr. 61) mit einem Gebäude von 50 m möglich. Dies kann nicht Sinn und Zweck der Bebauung sein, welche sich in die vorhandene Umgebung eingliedert.</p>	<i>Bauweise</i>	<p>Die Festsetzung der offenen Bauweise ermöglicht gemäß § 22 BauNVO 1990 die Errichtung von Gebäuden mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen. Die Länge dieser Hausformen darf in der offenen Bauweise 50 m nicht übersteigen. Es ist nicht zu erwarten, dass derartige Hausriegel errichtet werden. Dies wird schon durch den Grundstückszuschnitt verhindert werden. Im übrigen werden der Vorhabenträger als Grundstückseigentümer und etwaige Rechtsnachfolger durch den Durchführungsvertrag verpflichtet, im WR nur solche baulichen Anlagen zu errichten, die auch nach § 34 Abs. 1 BauGB hätten genehmigt werden dürfen. Damit ist gesichert, dass das Einfügungsgebot eingehalten wird.</p>	A
<b>B 5.8</b>	<p>Der Abstand des Baufeldes zur Straßenbegrenzungslinie des Grünen Weges ist mit 1,00 m angegeben. Eine verständliche Beschreibung und Darstellung der</p>	<i>Straßenverkehrsfläche</i>	<p>Im südlichen Teil des Grünen Wegs, also in demjenigen Teil des Grünen Wegs, der im Plangebiet verläuft, ist auf der westlichen Straßenseite kein durchgehender Gehweg vorhanden. Auf Grund der</p>	N

	<p>Straßenbegrenzungslinie Grüner Weg zum Plangebiet ist nicht beschrieben. Hier sind Gehölze und Baumbestand vorhanden (welche nicht erhalten werden sollten) sowie im angrenzenden Bereich ist ein Gehweg ausgeführt. Wie soll dies weiterhin bestehen. Eine Neuanpflanzung ist nicht erkennbar, was nicht akzeptiert werden kann.</p>		<p>Qualifizierung des östlichen Grundstücks als Wohngebiet ist es aus Erschließungsgründen erforderlich, den Gehweg in diesem Bereich mit einer Breite von 2,0 m bis zur Feldstraße fortzuführen. Der vorhandene Baumbestand kann daher nicht erhalten werden. Über Ersatzpflanzungen wird im Rahmen der Fällgenehmigung gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Dessau-Roßlau zu entscheiden sein.</p>	
<b>B 5.9</b>	<p>Die angrenzende/umliegende Bebauung hat einen weitaus höheren Abstand zur Straßenbegrenzungslinie als im Entwurf des B-Plan Nr. 61 festgelegt/dargestellt (nämlich 1,00 m) wird. Dies ist so nicht hinnehmbar und entspricht nicht dem allgemeinen Erscheinungsbild sowie den Vorstellungen der Anwohner.</p>	<p><i>Überbaubare Grundstücksflächen</i></p>	<p>Der Vorgartenbereich wird im vorliegenden Bebauungsplan mit mindestens 1,0 m vorgegeben. Dies wird planungsrechtlich durch eine Baugrenze festgesetzt. Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese Baugrenze nicht überschreiten. Sie dürfen allerdings in westliche Richtung zurücktreten. Die Festsetzung der östlichen Baugrenze ist nicht gleichzusetzen mit einer zwingenden Festsetzung als Baulinie. Insofern wird den künftigen Bauherren im Wohngebiet anheimgestellt, ob sie bis an die vordere Baugrenze heranbauen oder von der Möglichkeit Gebrauch machen, ihren Vorgartenbereich zu erweitern. Hintergrund der Festsetzung des Baufelds im östlichen Teil des Wohngebiets ist die grundsätzliche Planungsentscheidung, dass die Wohngärten der künftigen Baugrundstücke im Wohngebiet nach Westen hin orientiert sein sollen. Dies ist nur möglich, wenn der Vorgartenbereich zum Grünen Weg hin angemessen verkleinert wird. Die Vorgartenbereiche der Nachbargrundstücke im Grünen Weg weisen in etwa eine Tiefe zwischen 2,5 und 4,5 m auf. Insofern weicht die Baufeldfestsetzung zwar von der Bestandsbebauung ab. Die Abweichung bewegt sich allerdings in einem noch vertretbaren Rahmen, zumal die Festsetzung der östlichen Baugrenze keine zwingende Festsetzung darstellt.</p>	N
<b>B 5.10</b>	<p>Ferner wird durch eine zu dichte Bebauung, an die Straßenbegrenzungslinie des Grünen Weges der Schall vom Verkehrslärm Grüner Weg an den Gebäuden reflektiert und führt zur wesentlichen-Verschlechterung der Wohnsituation (mehrere, höhere Schallimmissionen). Hier ist ebenfalls die offene Bauweise mit bis 50 m zusammenhängendem Gebäude, schalltechnisch mit</p>	<p><i>Immissionen</i></p>	<p>Die Verkehrsbelastung im Grünen Weg wird sich auf Grund der Errichtung von weiteren Wohngebäuden nicht wesentlich verändern. Die Stellung der einzelnen Gebäude im Wohngebiet führt auch nicht zu einer wesentlichen Änderung der Immissionssituation. Eine Neubewertung ist daher nicht erforderlich. Zur Bauweise s.o. 4.6. Wie sich die Lichtverhältnisse im Bereich des geplanten Wohngebiets und dessen näherer Umgebung im Einzelnen ändern,</p>	Z

	negativen Auswirkungen auf die gegenüberliegende Bebauung zu werten. Ferner wird die Lichtverhältnissituation geändert. Auf Grund der vorgenannten Ausführungen kann dem Entwurf des B-Plan Nr. 61 nicht zugestimmt werden. Es wird nicht erläutert, wieso die Bebauungsgrenze so dicht an die Straßenbegrenzungslinie geführt wurde.		kann auf der Ebene der Bebauungsplanung noch nicht abgeschätzt werden. Eine erhebliche Verschattung der umliegenden Wohngebäude kann allerdings ausgeschlossen werden, weil durch die geplante Wohnbebauung das Maß dessen, was bereits ohne Bebauungsplanung nach § 34 BauGB zulässig wäre, nicht wesentlich überschritten wird.	
<b>B 5.11</b>	Angaben zur baulichen Ausbildung der Gebäude, für den Bereich des reinen Wohngebietes, sind nicht enthalten.	<i>Objektplanung</i>	Hinweis: Der Einwender bemängelt, dass für den Bereich des reinen Wohngebiets noch keine Objektplanung vorliegt. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan in zwei Teilbereiche unterteilt ist: das Sondergebiet „Altenpflegeheim“, das sich im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans befindet, sowie das geplante Wohngebiet, das in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen wird. Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zur Durchführung des Vorhabens „Altenpflegeheim“ im Bereich des Sondergebiets. Die Bebauung des östlich angrenzenden Wohngebietes ist nicht Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans. Insofern ist auch noch keine Objektplanung vorhanden. Es handelt sich in diesem Bereich um eine Angebotsplanung.  Im übrigen werden der Vorhabenträger als Grundstückseigentümer und etwaige Rechtsnachfolger durch den Durchführungsvertrag verpflichtet, im WR nur solche baulichen Anlagen zu errichten, die auch nach § 34 Abs. 1 BauGB hätten genehmigt werden dürfen. Damit ist gesichert, dass das Einfügungsgebot eingehalten wird.	A
<b>B 5.12</b>	Punkt 10.3 Auswirkungen Luft und Klima Es bleibt festzustellen, dass kein Einblick in die vorgenommenen Untersuchungen zur nachvollziehbaren Beurteilung von Auswirkungen auf die Luft und das Klima dargelegt ist. Es werden nur Fakten in den Raum gestellt, welche keinen Bezug zu einer vorherigen Untersuchung haben sondern als Behauptung niedergeschrieben sind. Der verwendete Begriff „wesentlich“ steht in keinem Bezug	<i>Luft und Klima</i>	Bei dem geplanten Vorhaben „Altenpflegeheim“ und der weiterhin geplanten Wohnbebauung handelt es sich im Wesentlichen um Wohnnutzungen. Im Wohngebiet wird im Wesentlichen die Nutzung der Grundstücke als Standorte für Eigenheime planungsrechtlich abgesichert. Im Bereich des Altenpflegeheims steht das Bewohnen vor dem Hintergrund einer gewerblichen Nutzung mit Funktion für das Gemeinwesen. Es handelt sich bei dem Altenpflegeheim nicht etwa um eine gewerbliche oder industrielle Nutzung, die auf Grund	Z

	<p>zu einer erfassten Größe. Demnach gibt es also keine zusätzlichen Auswirkungen. Ich möchte darauf hinweisen, dass durch eine Bebauung wesentliche Auswirkungen auf die Luft und das Klima erfolgen. Hier zu nennen sind ggf. Abgase, Luftzirkulationen, Wärme- und Kälteproduktionen etc. Hierüber wird keine Aussage getroffen und muss diesbezüglich untersucht und im Sinne der öffentlichen Beteiligung beachtet werden. Ohne Berücksichtigung dieser, für reine Wohngebiete wichtigen, Parameter kann den Ausführungen im Entwurf nicht entsprochen werden.</p>		<p>der ihr eigenen Betriebsprozesse den Ausstoß von besonderen Emissionen wie Treibhausgasen oder weiteren umweltgefährdenden Schadstoffen erwarten lässt. Auch Abgase sind nur auf der Grundlage der prognostizierten Verkehrsentwicklung zu erwarten. Zwar werden durch die Bewohnerschaft und die Mitarbeiter ebenso (menschliche) CO<sub>2</sub>-Emissionen zu erwarten sein. Dies sind jedoch keine Emissionen, die das Schutzgut Luft wesentlich beeinflussen können. Insofern ist das Schutzgut Luft durch die Planung nicht wesentlich betroffen.</p> <p>Im Hinblick auf das Klima erfüllt das Plangebiet keine besonderen Funktionen.</p> <p>Von den Fachbehörden im Umweltamt des Stadt Dessau-Roßlau sowie weiteren Trägern öffentlicher Belange sind in den Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB keine Hinweise auf eine Beeinträchtigung der vom Einwender genannten Schutzgüter erteilt worden.</p> <p>Die Bewertung der Auswirkungen auf Luft und Klima sind daher nicht zu beanstanden.</p>	
<b>B 5.13</b>	<p>Punkt 10. Auswirkungen auf die Umwelt In der Betrachtung zur Umwelt wird hauptsächlich das Plangebiet für das Pflegeheim betrachtet. Auswirkungen und Maßnahmen für die Fläche des geplanten reinen Wohngebietes werden nicht näher betrachtet. Hier sind dringend Maßnahmen um Erhalt oder der Neupflanzung von Straßenbegleitendem Biotop notwendig. Dies ergibt sich aus dem Bestand mit Erhaltung des Landschaftsbildes und Sicherung der vorh. Umweltfunktion. Ich möchte darauf hinweisen, dass der „Grüne Weg“, „Wiesenstraße“ etc. die Namensbezeichnungen nicht ganz umsonst haben. Diese sollen auch in Zukunft ihren Namen zu Recht tragen. Es wird von einer Aufwertung des Landschaftsbildes gesprochen, welche nicht nachvollziehbar ist. Durch Bebauung wird das Landschaftsbild, hinsichtlich Umwelt, nicht positiv verbessert bzw. aufgewertet. Gerade für ein</p>	<i>Umweltbelange</i>	<p>Der Einwender weist auf den Verlust des Vegetationsbestands im Bereich des geplanten Wohngebiets hin. Der Verlust der vorhandenen Vegetation ist allerdings erforderlich, um dem Ziel gerecht zu werden, die Wohnbebauung auf der westlichen Seite des Grünen Wegs bis zur Feldstraße im Süden fortzuführen. Gemäß Biotopkartierung sind von der geplanten Wohnnutzung im Wesentlichen schmale Heckenstreifen betroffen, die sich unmittelbar an das Straßenland im Ist-Zustand anschließen. Weiterhin sind einzelne Baumstandorte betroffen (Bergahorn), die sich über das geplante Wohngebiet verteilen. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass der deutlich überwiegende Teil der Wohngebietsfläche derzeit als Stellplatz genutzt wird. Im nördlichen Teil der Fläche ist überdies ein Containersammelplatz für Wertstoffcontainer vorhanden. Dies sind keine schutzwürdigen Biotope. Es handelt sich vielmehr um teil- und vollversiegelte</p>	N

	<p>reines Wohngebiet ist die Versiegelung und Reduktion von Flora und Fauna keine Verbesserung. Eine Auseinandersetzung mit dem Thema Umwelt wurde für mich demnach nicht ausreichend erfüllt. Eine Überarbeitung bzw. Präzision wird aus meiner Sicht dringend erforderlich. Dem aktuellen Entwurf zum B-Plan Nr. 61 kann auch hier nicht entsprochen werden.</p>		<p>Flächen, die bereits anthropogen überformt sind. Eine negative Beeinflussung des Landschafts- bzw. des Ortsbilds ist auf Grund der Bebauungsplanung in diesem Bereich daher nicht zu erwarten.</p> <p>Bezogen auf den Versiegelungsgrad für die geplante Wohnbebauung ist auf die festgesetzte GRZ von 0,4 hinzuweisen, die keine dichte Bebauung zulässt. Im Hinblick auf die bisherige Nutzung als Stellplatzflächen ist keine Verschlechterung des Zustands zu erwarten. Die Flora und Fauna wird – wie bereits erläutert – nur in Randbereichen betroffen.</p> <p>Die Festsetzung von konkreten Ausgleichsmaßnahmen ist im Verfahren nach § 13a BauGB nicht geboten, weil die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB in diesem Planverfahren keine Anwendung findet. Eingriffe im Bereich dieses Bebauungsplans der Entwicklung zählen im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als bereits erfolgt oder zulässig.</p> <p>Zur städtebaulichen Gestaltung des geplanten Wohngebiets können Erhaltung- oder Pflanzfestsetzungen auch außerhalb des Rahmens der Eingriffsregelung festgesetzt werden. Darauf wurde in diesem Planverfahren auf Grund des Übermaßverbots verzichtet. Die Entscheidung über die Freiraumgestaltung im Bereich der geplanten Wohnbebauung wird den künftigen Eigentümern und Bauherren anheimgestellt. Es ist planerisch nicht erforderlich die Gartenbereiche der künftigen Wohnbebauung bereits durch den Bebauungsplan soweit festzulegen, dass keine Wahl- und Konkretisierungsmöglichkeiten mehr für die späteren Bauherren und Eigentümer verbleiben. Die Festsetzung solcher Maßnahmen und Flächen ist überdies auch nicht zweckmäßig, weil die endgültige Position der zu errichtenden Wohngebäude nicht abschließend geregelt ist. Die Baufeldausweisung gibt dafür im Sinne der planerischen Zurückhaltung lediglich den äußeren Rahmen vor. Darüber hinaus wird mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl von max. 0,4 die Überbauung der Grundstücke begrenzt.</p>	
<b>B 5.14</b>	<p><u>zur Unterlage: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 61 (Entwurf, 30.07.2012)</u></p>	<p><i>Gestaltung</i></p>	<p>Der Bebauungsplan setzt für das Wohngebiet das Maß der baulichen</p>	<p>A</p>

	<p>Angaben zur baulichen Ausbildung der Gebäude, für den Bereich des reinen Wohngebietes sind nicht enthalten. Somit wird akzeptiert, dass die Gebäudegestaltung nicht an die Umgebungsbebauung anzulehnen ist. Dies betrifft u. a. die Ausbildung der Dachformen unter Berücksichtigung der bereits festgesetzten Maximalhöhe (OK First etc.) des Gebäudes. Die Anpassung der Gebäude/Wohngebäude an die Umgebungsbebauung war grundlegendes Bedürfnis der Anwohner, welches in einer Bürgerbeteiligung zu Ausdruck kam. Somit ist dieser Punkt unzureichend gewürdigt worden. Eine Planänderung ist hier zwingend gegeben.</p> <p>Die zuvor in den Punkten aufgeführten Änderungen/Forderungen für den Teil des geplanten reinen Wohngebietes sind durchaus umsetzbar. Sollte dies nicht zielführend sein, ist zu überlegen in wie weit die Fläche für das reine Wohngebiet in diesem Ausmaß weiter verfolgt werden kann. Dies steht dem eigentlichen Planungsziel „Ersatzneubau Alten- und Pflegeheim“ auf der ausgewiesenen Sonderfläche nicht maßgeblich im Wege.</p>	<p><i>der Wohngebäude</i></p>	<p>Nutzung durch Festsetzung einer GRZ von 0,4 und durch die Festsetzung der Oberkante baulicher Anlagen fest. Weiterhin werden die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die offene Bauweise festgesetzt. Diese Festsetzungen sichern planungsrechtlich ab, dass die geplante Wohnbebauung auf der Westseite des Grünen Wegs sich im städtebaulichen Rahmen dessen hält, was hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksfläche auch in der Umgebung schon zulässig ist. Die offene Bauweise gestattet überdies die Errichtung der Gebäude als Einzel- oder Doppelhäuser sowie als Hausgruppen. Alle drei vorgenannten Hausformen sind im Bereich um den Grünen Weg und den Fliederweg bereits heute anzutreffen. Insofern werden durch den Bebauungsplan bereits wesentliche Rahmenbedingungen für künftige Bauherren festgesetzt. Im übrigen werden der Vorhabenträger als Grundstückseigentümer und etwaige Rechtsnachfolger durch den Durchführungsvertrag verpflichtet, im WR nur solche baulichen Anlagen zu errichten, die auch nach § 34 Abs. 1 BauGB hätten genehmigt werden dürfen. Damit ist gesichert, dass das Einfügungsgebot eingehalten wird.</p>	
<p><b>B 5.15</b></p>	<p>Grundsätzlich ist bei der Aufstellung des B-Planes die Eigenart von Flora und Fauna der Umgebung zu wahren. Hierbei steht die landschaftliche Gestaltung in Form von Bäumen, Sträuchern etc. einschl. der Tierwelt im Vordergrund. Diese Ausgestaltung des Lebensraumes macht das um das Planungsgebiet befindliche Wohngebiet aus. Der Entwurf zum B-Plan Nr.61 berücksichtigt hierzu zu wenig Aspekte und Flächenerhalte.</p>	<p><i>Umgang mit Flora und Fauna</i></p>	<p>Die Belange des Umweltschutzes sind – wie vom Einwender vorgetragen – in die Planung einzubeziehen und in der Abwägung angemessen zu würdigen. Im vorliegenden Planungskonzept konnten einige Biotop, vor allem Feldhecken mit standortfremden Gehölzen im westlichen und nördlichen Teil des Grundstücks nicht erhalten werden. Der Verlust dieser Biotopbereiche resultiert aus dem anwohnerfreundlichen Erschließungskonzept. Das Plankonzept sichert allerdings im Gegenzug ab, dass der Randstreifen des Sondergebiets nach Westen, Norden und Osten hin mit einer mindestens 1,5 m tiefen und mindestens 2,0 m hohen Hecke aus heimischen Sträuchern gemäß Pflanzliste qualifiziert wird. Dies dient vor allem der Privatsphäre der umliegenden Grundstücke am Fliederweg.</p>	<p>V</p>

			<p>Für eine angemessene Erhaltung von Bäumen sorgt auch der Durchführungsvertrag. Mit dem Freiflächenplan als Anlage zum Durchführungsvertrag werden drei Baumstandorte als zu erhalten festgelegt. Zusätzlich sollen noch zwei Nadelbäume gemäß Absprache der Bürger mit dem Beauftragten der Stadt so lange wie möglich erhalten bleiben.</p> <p>Für alle im Zuge der Bauphase zu fällenden Bäume gelten die Anforderungen und ggf. Ersatzpflichten nach der Baumschutzsatzung der Stadt Dessau-Roßlau. Über die Festsetzungen des Bebauungsplans hinaus ist es das erklärte Ziel des Vorhabenträgers, die Außenflächen des Grundstücks gärtnerisch zu qualifizieren, um den künftigen Bewohnern einen ansprechenden Wohngarten anzubieten. Dies ist auch im Sinne der Bewohner der benachbarten Grundstücke, weil dadurch vor allem im nördlichen Teil des Sondergebiets der grüne Charakter der Fläche erhalten werden kann. Der weitgehende Verlust der Bestandsvegetation ist vor dem Hintergrund der Wiedernutzbarmachung dieser innerstädtischen Brachfläche und ihrer auch gärtnerischen Qualifizierung in Kauf zu nehmen.</p> <p>Für den Ostteil des Plangebiets (Bereich des geplanten Wohngebiets) gilt zudem, dass ökologisch geringwertige Flächen wie die Stellplatzflächen einerseits zwar perspektivisch mit Wohngebäuden maßvoll überbaut, andererseits aber auch entsiegelt und gärtnerisch entwickelt werden.</p>	
<b>B 5.16</b>	<p>Weiterhin wird festgestellt, dass der vorhandene „Parkplatz“ mit "Abfallsammelstelle" wegfällt. Damit werden dem betroffenen Gebiet öffentliche Flächen entzogen. Angaben über die Bereitstellung neuer Flächen ist dem Entwurf nicht zu entnehmen. Um die Funktion, dieser vorhanden öffentlichen Flächen, auch weiterhin zu berücksichtigen, ist eine Flächenzuweisung im geplanten Bereich des reinen Wohngebietes sinnvoll. Dies fördert auch den Erhalt bestehender Strukturen und Weitläufigkeit.</p>	<i>Wertstoff-container</i>	<p>Der Einwender weist darauf hin, dass die als Parkplatz genutzte Fläche durch die getroffenen Festsetzungen entfällt. Weiterhin werden die Wertstoffcontainer nicht in das Plankonzept aufgenommen. Die Versorgung der umliegenden Wohnbebauung mit Stellplätzen ist auch bei Wegfall der bislang dafür genutzten Flächen gesichert. Der Entfall der Sammelstelle für Wertstoffe mit den zugehörigen Containern soll durch einen Ersatzstandort außerhalb des Plangebiets kompensiert werden. Dies kann nicht über den Bebauungsplan festgesetzt werden. Der neue Standort für die Container ist aktuell weiter südlich an der Feldstraße vorgesehen, die</p>	A

			Abstimmungen laufen bereits.	
<b>B 5.17</b>	Ferner wird darauf verwiesen, dass die Grundsätze zur Entwicklung der Raumstruktur, nämlich die Weiterentwicklung siedlungsnaher Freiräume, vernachlässigt werden. So ist es gegeben, dass weiterhin Freiräume bestehen bleiben. Die hierzu getätigten Ausführungen unter Punkt 5.1, Teilabschnitt 4.1 sind der Beurteilung zur Freiraumentwicklung nicht ausreichend dienlich.	<i>Freiraum-entwicklung</i>	Der Einwender bemängelt die Ausführungen der Begründung zum Bebauungsplan hinsichtlich der Grundsätze der Raumordnung im Themenbereich 4.1 Schutz des Freiraums gemäß Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt (LEP 2010). Die Einschätzung des Einwenders wird nicht geteilt, da die Ausführungen hinsichtlich der Überplanung einer bereits anthropogen überformten Fläche – hier: einer innerstädtischen Brachfläche – zutreffend sind. Die Einschätzung des Plangebers wird von der Regionalen Planungsstelle Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg ohne Einschränkung geteilt (vgl. die Stellungnahme der Regionalen Planungsstelle vom 16.10.2012).	V
<b>B 5.18</b>	Es bleibt anzumerken, dass der erwähnte Durchführungsvertrag nicht ausliegt.	<i>Durchführungsvertrag</i>	Der Einwender weist zu Recht darauf hin, dass der Durchführungsvertrag zu Gewährleistung einer besseren Transparenz des Bebauungsplanverfahrens im Entwurf ausgelegt werden sollte. Dies wurde im Zuge der erneuten Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB veranlasst. Dadurch wurde gewährleistet, dass die betroffene Öffentlichkeit sich ein vollständiges Bild von der Planung machen kann.	A
<b>B 5.19</b>	Ich hoffe mit meiner Stellungnahme dazu beizutragen, dass der Entwurf des B-Planes Nr. 61 weiter entwickelt wird und die beschriebenen Belange/Fakten beachtet werden. Für weitere Fragen stehe ich gerne zur Verfügung.	-	Keine Abwägung erforderlich.	K

<b>B 6 Bürger 6 Stellungnahme vom 22.05.2013 (zum 2. Entwurf)</b>				
<b>B 6.1</b>	1. Lärmbelästigung für den ev. Kindergarten u. Gefahr durch Fahrzeuge usw.	<i>Schallschutz</i>	Seitens der Stadt Dessau erfolgt die Kenntnisnahme der Stellungnahme. Änderungen oder Ergänzungen an Plan oder Begründung ergeben sich daraus nicht. Der angemessene Schallschutz ist durch die festgesetzten Lärmemissionskontingente gewährleistet.	A
<b>B 6.2</b>	2. Starke Sonnen-Einwirkung, nicht gut für ältere Menschen		Nach Süden ausgerichtete Fenster können durch Jalousien	V

			geschützt werden. Ältere Menschen schätzen helle Räume mit viel Sonneneinstrahlung. Es sind darüber hinaus durch die Anordnung des Gesamtbaukörpers Zimmer in unterschiedlicher Ausrichtung im Objekt vorhanden.	
<b>B 6.3</b>	3. Umwelt-Belästigung durch Auto-Verkehr-Abgase, Liefer-Fahrzeuge u. Besucher-Fahrzeuge		<p>Der Schallgutachter kam hinsichtlich des Verkehrslärms in seiner Bestandanalyse und Prognose zu folgenden Ergebnissen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die unmittelbar angrenzende Wiesenstraße weist schon heute (ohne das Altenheim) ein Verkehrsaufkommen auf, welches nicht als vernachlässigbar gering eingestuft werden kann.</li> <li>- Die durch das Altenheim hinzukommenden Verkehrsbewegungen beeinflussen das Gesamtaufkommen an Verkehrslärm nur unerheblich.</li> <li>- Auf einzelnen Bauflächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergeben sich Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005, hervorgerufen durch die bereits vorhandenen Verkehrsgeräusche der Wiesenstraße. Dies können und müssen planerisch durch passiven Lärmschutz am Altenheim bewältigt werden.</li> </ul> <p>Im Ergebnis wird die Umgebung also nicht durch das Altenheim gestört, sondern durch den bereits vorhandenen, sich nur unerheblich erhöhenden Verkehr auf der Wiesenstraße/ Feldstraße.</p>	A
<b>B 6.4</b>	4. Auf Plan-Entwurf nur eine Bank zu sehen, Ruhe-Plätze fehlen		Die Aufstellung von Ruhebänken wird durch den Bebauungsplan weder vorgeschrieben noch behindert. Dies ist Gegenstand der konkreten Freiflächengestaltung. Vom Vorhabenträger sind auch Sitzmöglichkeiten im Freibereich vorgesehen, die den Bewohnern dann zur Verfügung stehen.	V
<b>B 6.5</b>	5. Auf Naturschutz achten, dort viele Vögel anzutreffen, schade um die Fällung der großen alten Bäume u. ruhiger Platz bisher gewesen u. Gärten von der Hauptstr.	Naturschutz	Der gesetzliche Artenschutz wird bei jeder einzelnen Fällgenehmigung beachtet. Allerdings ließen sich einzelne Baumfällungen nicht vermeiden. Die dazu notwendigen Genehmigungen beschränkten sich auf Maßnahmen außerhalb der Brutzeit. Im Durchführungsvertrag wird der Baumschutz wie folgt geregelt:	A

			<p><b>§ 6 Erhaltung von Bäumen</b></p> <p>(1) Der SSV hat den Zustand des im Plangebiet befindlichen Baum- und Vegetationsbestands auf seine Erhaltungswürdigkeit prüfen lassen. Das diesbezügliche Gutachten ist diesem Vertrag als Anlage 5 (Einschätzung des Baum- und Vegetationsbestands im Plangebiet des Bebauungsplans (Stand: 20.02.2013)) beigefügt.</p> <p>(2) Aus dem Gutachten ergibt sich, welche Bäume erhaltungswürdig sind. Der SSV verpflichtet sich, diese Bäume (im Gutachten einzeln als „Baum zum Erhalt festsetzen“ bezeichnet) im Rahmen ihrer Vitalität zu erhalten und dementsprechend nicht zur Fällung zu beantragen, sofern die Standorte nicht für Zwecke der Gefahrenabwehr (Feuerwehr, Fluchtwege) benötigt werden.</p> <p>(3) In einer Anlage zu der im März 2013 vom SSV bei der Stadt beantragten und erteilen Baumfällgenehmigung sind weitere Bäume aus der Bestandsaufnahme des Gutachtens als „vorerst zu erhalten“ gekennzeichnet. Der SSV verpflichtet sich, auch diese Bäume im Rahmen ihrer Vitalität zu erhalten, sofern die Standorte nicht für Zwecke der Gefahrenabwehr benötigt werden. ...</p>	
--	--	--	---	--

Der planaufstellenden Kommune sind keine weiteren Belange bekannt, die von den Behörden oder sonstigen Trägern öffentlicher Belange oder aus der Öffentlichkeit nicht vorgebracht wurden und dennoch für die Rechtmäßigkeit der Abwägung von Bedeutung sind.

**Aufgrund der ersten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit wurden für das Altenpflegeheim zum Schutz der Nachbarschaft Lärmemissionskontingente nach DIN 45691 festgesetzt. Die Begründung wurde entsprechend ergänzt. Daher wurde eine erneute Beteiligung nach § 4a Abs 3 BauGB erforderlich.**

**Aus der zweiten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit haben sich - außer redaktionellen Korrekturen in der Planzeichnung und klarstellenden Ergänzungen der Begründung - keine Änderungsnotwendigkeiten im Planwerk ergeben.**