

Begründung zum  
Bebauungsplan Nr. 122 „Dellnauer Acker“ in Dessau –  
Mildensee mit örtlicher Bauvorschrift über die Gestaltung  
in der Fassung vom 27. Februar 2006

Erstellt von:



in Verbindung mit:

Stadt Dessau

Dezernat VI - Stadtplanungsamt

Wörlitzer Platz 2

06844 Dessau

Telefon: 03 40/ 2 04 – 20 61

Telefax: 03 40/ 2 04 – 29 61

E-Mail: [stadtplanung@dessau.de](mailto:stadtplanung@dessau.de)

Ansprechpartner: Herr Schmidt

Telefon: 03 40/ 2 04 – 1371 / 2261

Dellnauer Acker Wohnbau GbR

Strasse: Kreuzbergstraße 37

PLZ Ort: 06849 Dessau

Telefon: 0340 / 800370

Telefax: 0340 / 8003722

Autor(en): Frau Strate

Telefon: 0340 / 800370

Die Begründung wurde in der Sitzung des  
Stadtrates der Stadt Dessau am  
\_\_\_\_\_.200\_ gebilligt.

Stadt Dessau

Oberbürgermeister

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Erfordernis der Planaufstellung</b> .....	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Lage, räumlicher Geltungsbereich</b> .....	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>Übergeordnete und sonstige Vorgaben, planungsrechtliche Situation</b> .....	<b>7</b>
3.1	Raumordnungsgesetz .....	7
3.2	Landesplanungsgesetz (LPIG) .....	7
3.3	Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP - LSA) .....	7
3.4	Regionaler Entwicklungsplan .....	8
3.5	Flächennutzungsplan .....	9
3.6	Vorgaben des Naturschutzes und der Landschaftspflege .....	10
3.7	Sonstige Planungen .....	11
3.8	Planungsrechtliche Situation .....	11
<b>4</b>	<b>Bestandsaufnahme</b> .....	<b>12</b>
4.1	Eigentumsverhältnisse .....	12
4.2	Baubestand (aktuelle Nutzung) .....	12
4.3	Bebauungsform / Gebäudeform .....	13
4.4	Gebäudehöhen / Geschossigkeit .....	13
4.5	Gestaltelemente .....	13
4.6	Denkmale .....	14
4.7	<b>Natur und Landschaft</b> .....	<b>14</b>
4.7.1	Naturraum .....	14
4.7.2	Schutzgut Boden .....	14
4.7.3	Schutzgut Wasser .....	18
4.7.4	Schutzgut Klima/Luft .....	20
4.7.5	Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften .....	21
4.7.6	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild / Erholungseignung .....	26
4.7.7	Schutzgebiete/-objekte .....	29
4.7.8	Umweltverträglichkeitsprüfung UVP .....	29
4.8	<b>Verkehrerschließung</b> .....	<b>29</b>
4.8.1	Straßen .....	29
4.8.2	Fußwege/Radwege .....	30
4.8.3	Ruhender Verkehr .....	30
4.8.4	Öffentlicher Personennahverkehr .....	30
4.9	<b>Stadttechnische Erschließung</b> .....	<b>30</b>
<b>5</b>	<b>Planungskonzept</b> .....	<b>31</b>
5.1	<b>Städtebauliches Zielkonzept</b> .....	<b>31</b>
5.2	<b>Verkehrskonzept</b> .....	<b>32</b>
5.3	<b>Grünordnerisches Zielkonzept</b> .....	<b>33</b>
5.3.1	Schutzgut Boden .....	33
5.3.2	Schutzgut Pflanzen .....	34
5.3.3	Schutzgut Tiere .....	34
5.3.4	Schutzgut Grundwasser .....	34
5.3.5	Schutzgut Klima .....	34
5.3.6	Schutzgüter Landschaftsbild und Erholung .....	35
5.4	<b>Gestalterisches Zielkonzept</b> .....	<b>36</b>

---

<b>6</b>	<b>Begründung der wesentlichen Festsetzungen .....</b>	<b>36</b>
6.1	Art, Maß und Umfang der Nutzungen .....	36
6.2	Führung von Versorgungsleitungen.....	38
6.3	Heizungsbeschränkungen .....	38
6.4	Grünordnung.....	38
6.5	Verkehrerschließung .....	39
6.5.1	Straßen .....	39
6.5.2	Fußwege/Radwege.....	40
6.5.3	Ruhender Verkehr .....	40
6.6	Immissionsschutz.....	40
6.7	Örtliche Bauvorschriften.....	41
<b>7</b>	<b>Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung .....</b>	<b>43</b>
7.1	Eingriffstatbestand .....	43
7.2	Wirkungsprognose des Eingriffs .....	44
7.3	Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Schutzgüter.....	46
7.4	Eingriffsbilanzierung .....	47
<b>8</b>	<b>Stadttechnische Erschließung.....</b>	<b>48</b>
8.1	Wasserversorgung .....	48
8.2	Entwässerung.....	48
8.3	Energieversorgung .....	49
8.3.1	Elektroenergieversorgung.....	49
8.3.2	Gasversorgung .....	49
8.3.3	Wärmeversorgung .....	49
8.4	Abfall- und Wertstoffentsorgung.....	49
<b>9</b>	<b>Planverwirklichung .....</b>	<b>51</b>
<b>10</b>	<b>Hinweise .....</b>	<b>51</b>
10.1	Denkmalschutz.....	51
10.2	Telekom.....	51
10.3	Kampfmittelverdacht .....	51
<b>11</b>	<b>Anlage.....</b>	<b>51</b>

## **Tabellenverzeichnis**

Tabelle 1 Einstufung der Ertragsfähigkeit der Böden nach Ackerzahl.....	16
Tabelle 2 Grundwassergefährdungsklassen gemäß hydrogeologischer Karte 1: 50.000 und deren Empfindlichkeitsbewertung .....	19
Tabelle 3 Bewertung der Biotoptypen .....	24
Tabelle 4 Empfindlichkeitseinstufung von Biotopen nach dem Kriterium der Regenerierbarkeit .....	25
Tabelle 5 Empfindlichkeit der Biotopnutzungstypen .....	25
Tabelle 6 Zusammenfassung der Bedeutung, Empfindlichkeit und Vorbelastung der im Planungsraum vorkommenden Biotopnutzungstypen und die daraus resultierende Bewertung des Eingriffs.....	26
Tabelle 7 ÖPNV.....	30
Tabelle 8 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen .....	46
Tabelle 10 Wertstoffcontainerstellplatz und geplanter Einwohnerwert .....	50

## 1 Erfordernis der Planaufstellung

Der Bebauungsplan Nr. 122 „Dellnauer Acker“ wurde bis zum Wirksamwerden des Flächennutzungsplans der Stadt Dessau am 26. Juni 2004 als vorzeitiger Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Er entspricht den Zielsetzungen der Stadt Dessau bei der Entwicklung von Wohnbauflächen innerhalb des gesamten Stadtgebietes. Diese Zielsetzungen sind primär darauf ausgerichtet, eine bedarfsgerechte Wohnraumversorgung aller Bevölkerungsschichten zu erreichen<sup>1</sup>.

Der Bebauungsplan Nr. 122 „Dellnauer Acker“ stellt den bislang einzigen wohnungsbaubezogenen Bebauungsplan innerhalb des Dessauer Ortsteiles Mildensee dar und dient der Abrundung der bisher ausschließlich auf eine Innenentwicklung ausgerichteten Ortslage. Dafür wurde am 10.03. 1993 mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung ein entsprechendes Bauleitplanverfahren nach BauGB eröffnet. Für die Bebauung der im Plangebiet gelegenen Grundstücke waren ausschließlich Planungsgrundsätze in Betracht zu ziehen. Die Anwendung der §§ 34 und 35 BauGB schied aus.

In den Flächennutzungsplan der Stadt Dessau ist die Bauleitplanung zum Bebauungsplanung Nr. 122 „Dellnauer Acker“ ebenfalls aufgenommen worden.

Zu Beginn der Planung war es beabsichtigt, 208 Wohneinheiten errichten zu wollen, davon 34 Einfamilienhäuser und 174 Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern. Seit dem Beginn der Erschließung in 1997 sind 19 Einfamilienhäuser, hauptsächlich am westlichen Plangebietsrand errichtet worden.

Durch die in letzter Zeit sich immer klarer abzeichnende Bevölkerungsentwicklung<sup>2</sup> in Dessau mit der Zunahme von Leerständen, insbesondere im Sektor des mehrgeschossigen Mietwohnungsbaus, zählt es künftig auch zu den Aufgaben einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, die Bauleitplanung, durch Umplanungen auf die demographische Entwicklung in der Stadt auszurichten.

Damit verbunden war auch die Herauslösung von plangegebenen Mehrfamilienhäusern aus den Zielen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 122 „Dellnauer Acker“<sup>3</sup>. Die Eigentumsbildung, vorwiegend im Segment des kostengünstigen Bauens von freistehenden Einfamilienhäusern, blieb somit als eine Zielstellung des Bebauungsplanes bestehen. Demnach wurden die ehemals geplanten 208 Wohneinheiten auf 83 Wohneinheiten reduziert.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 122 wird zudem der allgemeinen Tendenz der Bevölkerungsentwicklung im Ortsteil Mildensee und der Nachfrage nach Baugrundstücken für Einfamilienhäuser in den östlichen Stadtteilen<sup>4</sup> Rechnung getragen. Mildensee hat seit 1991 einen Bevölkerungszuwachs von 15,32 % erfahren. Mittlerweile leben dort. ca. 2.140 Einwohner<sup>5</sup>.

Nachverdichtungspotentiale<sup>6</sup> zur Aufnahme weiterer Bauwilliger sind in der Ortslage nur noch begrenzt vorhanden und bedürfen in der Mehrzahl einer Bauleitplanung.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 122 „Dellnauer Acker“ entsteht somit die Gelegenheit, mittels einer geordneten städtebaulichen Entwicklung der o.a. Nachfrage zu begegnen. Dabei sind die Vorteile der Bauleitplanung durch Bebauungsplan, wie die Gestaltung eines Lebensraumes im Einklang mit den Grundbedürfnissen der zukünftigen Bewohner und dem Schutz der Umwelt durch eine nachhaltige Planung positiv zu werten.

---

1 Die Stadt Dessau ging die diesbezügliche Wohnraumversorgung ihrer Bürger mit mehreren Strategien an: (Sanierung des historischen Wohnungsbestandes in Dessau – Nord, Modernisierung und städtebauliche Weiterentwicklung industriell errichteter Plattenbausiedlungen, Konversion ehemaliger GUS – Anlagen [Waldsiedlung Kochstedt], Ausweisung und Entwicklung neuer Wohnbauflächen mittels Bebauungs- und Vorhaben- und Erschließungspläne)

2 Die Stadt Dessau hat vom 31.12. 1991 (95.251 EW) bis 31.12. 2000 (82.732 EW) einen Einwohnerverlust von – 12,63 % zu verzeichnen.

3 Diese Vorgehensweise reiht sich nahtlos in die Bemühungen der Stadt zur Aufstellung eines Stadtentwicklungskonzeptes ein, welches schwerpunktmäßig eine Diskussion der zu verzeichnenden Leerstandsentwicklung im Mietwohnungsbau zum Inhalt hat.

4 Lt. Mitteilung des Grundstücksamtes der Stadt Dessau liegen für die Stadtteile Mildensee und Waldersee nahezu 170 Anfragen nach Baugrundstücken vor.

5 Kommunale Statistikstelle der Stadt Dessau, Stand: 31.12.2005

6 Lt. Erläuterungsbericht des Flächennutzungsplans der Stadt Dessau besteht für Mildensee ein Nachverdichtungspotential in Höhe von 2,3 ha

Wichtig für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 122 „Dellnauer Acker“ ist zudem die Unterstützung einer komplexen Alterstruktur der Bewohner, die die Bedürfnisprofile unterschiedlicher Altersgruppen hinsichtlich der Ansprüche an das Wohnen ausgewogen berücksichtigt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 122 „Dellnauer Acker“ steht des Weiteren in Übereinstimmung mit den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung<sup>7</sup>, die Stadt Dessau als eines der 3 Oberzentren schwerpunktmäßig für den Wohnungsbau zu entwickeln. Insofern soll die vorliegende Bauleitplanung vordergründig der Schaffung bauplanungsrechtlicher Voraussetzungen für die Entstehung eines Wohngebietes, der dazu erforderlichen Erschließung sowie für die Freiraumgestaltung dienen. Die Planungsleitlinien des Baugesetzbuches sollen dabei Beachtung finden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 122 „Dellnauer Acker“ soll ebenso der Prüfung dienen, inwieweit sich die o.a. Nutzungsabsichten im Plangebiet in einem ausgewogenen Ausgleich zwischen privaten und öffentlichen Interessen verwirklichen lassen. Ihm soll es dabei obliegen, mittel- bis langfristig die zahlreiche Bedürfnisse des Wohnungsmarktes unter dem Aspekt der sozialen Funktion des Wohnens mit einer vordergründigen Orientierung auf den Eigenheimbau als anhaltend bevorzugte Wohneigentumsform zu befriedigen.

Die Inanspruchnahme von Grund und Boden soll entsprechend den Fürsorgepflichten der Stadt im Umgang mit den einzelnen Schutzgütern der Umwelt auf das Unvermeidbare beschränkt werden. Das bedeutet, dass die Verwirklichung der städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen innerhalb eines Rahmens vollzogen werden soll, der feststehend durch die Vorgaben des in 1995 abgeschlossenen Veränderungsverfahrens<sup>8</sup> über das Biosphärenreservat Mittlere Elbe gesetzt ist.

Die städtebauliche und architektonische Qualität des künftigen Wohngebiets soll bewusst mit unterschiedlichen Bauformen gesteuert werden. Zudem soll der Bebauungsplan an geeigneter Stelle im Plangebiet eine Option auf die praktische Durchführung alters- und behindertengerechter Bau- und Wohnformen eröffnen.

Mit dem Erlass einer örtlichen Bauvorschrift zur Baugestaltung bezüglich der Materialwahl und Farbgebung wird das Ziel verfolgt, die in der bestehenden Ortslage Mildensee verbreiteten und bewährten Farben und Materialien auch im neuen Baugebiet zuzulassen, auch um einerseits den Siedlungszusammenhang zu betonen, andererseits aber auch der Lage im denkmalgeschützten Dessau – Wörlitzer Gartenreich Rechnung tragen zu können.

## **2 Lage, räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet befindet sich östlich des Ortsteiles Alt – Dellnau in der Ortslage Dessau – Mildensee und wird nördlich von der Kapenstraße und südlich von der Oranienbaumer Straße begrenzt. Östlich des Gebietes befindet sich die Kleingartenanlage Sommerfreunde, die das Gebiet von der ca. 80 m bis 210 m entfernten Bundesstraße B 185 trennt.

Südlich und westlich des Plangebietes liegt die aufgelockerte Bebauung der Ortslage „Alt – Dellnau“, die überwiegend als Wohnstandort genutzt wird.

Die ebene Fläche des Plangebietes umfasst ca. 5,5 ha.

Der Geltungsbereich ist im Bebauungsplan entsprechend zeichnerisch festgesetzt.

---

<sup>7</sup> vgl. Gesetz über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen - Anhalt (LEP - LSA) vom 23. August 1999 (vgl. GVBL. LSA Nr. 28 / 1999, ausgegeben am 26. August 1999)

<sup>8</sup> vgl. Verordnung vom 03.02. 1995 zur Änderung der Bestimmungen der Verordnung über die Festsetzung von Naturschutzgebieten und einem Landschaftsschutzgebiet von zentraler Bedeutung als Biosphärenreservat Mittlere Elbe vom 12. September 1990 im Zuständigkeitsbereich der Stadt Dessau, veröffentl. im Amtsblatt der Stadt Dessau, Ausg. Nr. 3 vom 27. Februar 1995

### **3 Übergeordnete und sonstige Vorgaben, planungsrechtliche Situation**

#### **3.1 Raumordnungsgesetz**

Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Unter Raumordnung wird dabei die zusammenfassende und übergeordnete Planung verstanden.

Rechtsgrundlage dafür ist das Raumordnungsgesetz (ROG) in der Neufassung vom 18.08.1997 (BGBl. Teil I, Nr. 59, S. 2081 ff. vom 25. August 1997, zuletzt geändert durch Art. 2b G v. 25. 6.2005, BGBl. I 1746. In ihm werden Aufgaben und Ziele sowie Grundsätze für die Raumordnung verbindlich festgelegt und den Ländern institutionell-organisatorische Regelungen für die von ihnen vorzunehmende Raumplanung vorgegeben.

Aufgabe der Länder ist es, die aufgestellten allgemein gehaltenen Grundsätze unter Berücksichtigung ihrer jeweiligen Bedingungen zu verwirklichen und dazu die räumlich und sachlich erforderlichen Ziele vorzugeben.

Dies wird durch das Landesplanungsgesetz und den Landesentwicklungsplan geregelt.

#### **3.2 Landesplanungsgesetz (LPIG)**

Das Landesplanungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LPIG) vom 28. April 1998 (GVBl. LSA 1998, S. 255, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.11.2005, GVBl. LSA 2005, S. 698, 706) enthält im Wesentlichen Vorschriften zur Aufstellung, zum Inhalt und zur Verwirklichung von Raumordnungsplänen, Landesentwicklungsplänen, Regionalen Entwicklungsplänen und Regionalen Teilentwicklungsplänen.

Die Raumordnungspläne legen die Ziele der Raumordnung und die Grundsätze der Raumordnung für das Landesgebiet (Landesentwicklungsplan), die Planungsregionen (Regionale Entwicklungspläne) und bestimmte Teilräume (Regionale Teilgebietsentwicklungspläne) fest.

Die Raumordnungspläne im Land Sachsen-Anhalt sind der Landesentwicklungsplan und die Regionalen Entwicklungspläne.

Der Landesentwicklungsplan enthält die landesbedeutsamen Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die der Entwicklung, Ordnung und Sicherung der nachhaltigen Raumentwicklung des Landes Sachsen-Anhalt zugrunde zu legen sind.

Die Regionalen Entwicklungspläne sind aus dem Landesentwicklungsplan zu entwickeln. Die darin festgelegten landesbedeutsamen Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind zu übernehmen und, soweit erforderlich, zu konkretisieren und zu ergänzen. Dabei sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die der Entwicklung, Ordnung und Sicherung der nachhaltigen Raumentwicklung in der Planungsregion dienen, festzulegen.

#### **3.3 Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP - LSA)**

Das Gesetz über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP - LSA) wurde am 23. August 1999 erlassen (GVBl. LSA Nr. 28/1999 vom 26.08.1999 S. 244 ff). Basis dieses Gesetzes bilden die Leitvorstellungen des Raumordnungsgesetzes und des Landesplanungsgesetzes, wobei die Grundsätze und Ziele dieser Programme weiter präzisiert werden. Danach ist Leitvorstellung der Raumordnung in Sachsen-Anhalt eine nachhaltige Raumentwicklung, die die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang bringt und zu einer dauerhaften, großräumig ausgewogenen Ordnung führt.

Als Grundsätze der Raumordnung, die für das Plangebiet relevant sind, werden u. a. benannt:

Im Gesamtraum des Landes Sachsen-Anhalt ist eine ausgewogene Siedlungs- und Freiraumstruktur zu entwickeln. Die Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts im besiedelten und unbesiedelten Bereich ist zu sichern. In den jeweiligen Teilräumen sind ausgeglichene wirtschaftliche, infrastrukturelle, soziale, ökologische und kulturelle Verhältnisse anzustreben.

Die dezentrale Siedlungsstruktur in Sachsen-Anhalt mit ihrer Vielzahl leistungsfähiger Zentren und Stadtregionen ist zu erhalten. Die Siedlungstätigkeit ist räumlich zu konzentrieren und auf ein System leistungsfähiger Zentraler Orte auszurichten. Der Wiedernutzung brachgefallener Siedlungsflächen ist der Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen zu geben.

Eine weitere Zersiedlung der Landschaft ist zu vermeiden.

Dem Wohnbedarf der Bevölkerung ist Rechnung zu tragen. Die Eigenentwicklung der Gemeinden bei der Wohnraumversorgung ihrer Bevölkerung ist zu gewährleisten. Bei der Festlegung von Gebieten, in denen Arbeitsplätze geschaffen werden sollen, ist der dadurch voraussichtlich ausgelöste Wohnbedarf zu berücksichtigen; dabei ist auf eine funktional sinnvolle Zuordnung dieser Gebiete zu den Wohngebieten hinzuwirken.

Bei der weiteren Siedlungsentwicklung haben die städtebauliche Innenentwicklung, Wohnungsmodernisierung, städtebauliche Erneuerung und Verbesserung des Wohnumfeldes Vorrang vor der Neuausweisung von Flächen im Außenbereich.

Ziele der Raumordnung zur nachhaltigen Raumentwicklung sind u. a.:

Zur Schaffung gleichwertiger Lebensbedingungen in allen Landesteilen ist das System Zentraler Orte weiterzuentwickeln. Die Zentralen Orte sollen als Versorgungskerne über den eigenen örtlichen Bedarf hinaus soziale, wissenschaftliche kulturelle und wirtschaftliche Aufgaben für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereiches übernehmen.

Im Rahmen der zentralörtlichen Gliederung ist die Stadt Dessau als Oberzentrum ausgewiesen.

Alle Zentralen Orte sind Schwerpunkte für die Entwicklung von Wohngebieten. Vor der Neuversiegelung von Flächen ist zu prüfen, ob bereits versiegelte Flächen genutzt werden können.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 122 wird die Stadt Dessau den o. g. Grundsätzen und Zielen der Raumordnung zur nachhaltigen Raumentwicklung gerecht.

### **3.4 Regionaler Entwicklungsplan**

Der regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt- Bittelfeld - Wittenberg wurde entsprechend § 6 Abs. 1 LPIG aus dem Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) entwickelt.

Der Regionale Entwicklungsplan stellt aufgrund der Bindungswirkung der Grundsätze und Ziele nach dem ROG und den jeweiligen Fachgesetzen den verbindlichen Rahmen für fachliche und gemeindliche Planungen und Maßnahmen dar.

Der Regionale Entwicklungsplan hat die Aufgabe, zukünftige Entwicklungsrichtungen zu bestimmen, unterschiedliche Anforderungen und Gegensätze in einem demokratischen Abstimmungsprozess abzugleichen und den neuen Herausforderungen der gesellschaftlichen Entwicklung gerecht zu werden.

Gem. § 17 Abs. 2 LPIG LSA besteht die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg aus den Landkreisen Anhalt-Zerbst, Bernburg, Bitterfeld, Köthen und Wittenberg sowie der kreisfreien Stadt Dessau. Die Planungsregion umfasst eine Fläche von 422.139 ha und ist Wohn-Standort für 509.565 Einwohner. Die durchschnittliche Bevölkerungsdichte beträgt 121 EW/km<sup>2</sup> (Stand 31. Dezember 2004) und ist tendenziell sinkend. Der gesamte Planungsraum gehört entsprechend den Raumkategorien des Landes Sachsen-Anhalt dem ländlichen Raum an.

Im Punkt 3.2.10. LEP-LSA wurde für die Planungsregion die Stadt Dessau als Oberzentrum ausgewiesen. Die im Landesentwicklungsplan verankerten Grundsätze und Ziele gelten unverändert.

Mit Blick auf Pkt. 4 des regionalen Entwicklungsplans (Allgemeine Grundsätze) ist zudem von Bedeutung, dass entsprechend der Bevölkerungsprognose des Landes Sachsen-Anhalt langfristig mit einem Absinken der Bevölkerungszahlen zu rechnen ist. Dadurch verändern sich die Anforderungen an die Infra- und Siedlungsstruktur erheblich. Eine Bauleitplanung, die dieser Entwicklung Rechnung trägt, ist in diesem Prozess unerlässlich.

Weiterhin gilt es zu beachten, dass Teile der noch erhaltenen historischen Kulturlandschaft mit ihren charakteristischen Siedlungsstrukturen, Landnutzungsformen, Bearbeitungsweisen, Bauten und Traditionen erhalten und gesichert werden sollen, um damit die Identifikation der Bewohner mit ihrem Lebensraum zu bewahren bzw. zu entwickeln. Dazu ist eine zielgerichtete Bauleitplanung der Gemeinden erforderlich<sup>9</sup>.

Aufgrund der Lage des Plangebietes als Bestandteil des Dessau - Wörlitzer Gartenreichs ist für die Planung zudem die regionalplanerische Ausweisung des Vorbehaltsgebietes für Kultur- und Denkmalpflege "Dessau-Wörlitzer Gartenreich" von Bedeutung. Dieses Gebiet hat gleichzeitig besondere Bedeutung für den Kulturtourismus. Dieses großflächige Kulturdenkmal wird durch zahlreiche Garten- und Parkanlagen und eine Vielzahl von architektonisch bedeutsamen Bauwerken bestimmt. Die Gesamtheit der einzelnen Bestandteile definiert den außergewöhnlichen Wert des Dessau-Wörlitzer Gartenreiches. Die Denkmallandschaft ist für den Zeitraum vom späten 17. bis ins 20. Jahrhundert hinein das Zeugnis einer einzigartigen kulturhistorischen Entwicklung. Hier ist eine Synthese von Landschaftsgestaltung und Baukunst mit einer umfassenden Wirtschafts-, Bildungs- und Sozialpolitik angestrebt worden (LEP-LSA Punkt 3.5.5). Im Vorbehaltsgebiet für Kultur und Denkmalpflege ist den Belangen der Sicherung, Erhaltung und Zugänglichmachung von baulichen und landschaftlichen Kulturgütern bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ein erhöhtes Gewicht beizumessen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 122 wird die Stadt Dessau den o. g. Grundsätzen und Zielen der Raumordnung zur nachhaltigen Raumentwicklung gerecht.

### **3.5 Flächennutzungsplan**

Der Stadtteil Dessau Mildensee ist einer der bedeutendsten Siedlungsschwerpunkte der Stadt Dessau. In der gegenwärtigen Wohnungsmarktsituation existiert anhaltend ein hoher Druck auf potentiell Bauland für Eigenheime als bevorzugte Form der Eigentumsbildung. Der Flächennutzungsplan der Stadt Dessau sieht im Stadtteil Mildensee ca. 7,8 ha neues Wohnbauland bei einer Dichte von 21 WE / ha vor. Weitere Bebauungspläne mit Wohnbebauung für diesen Stadtteil sind mit Ausnahme des vorliegenden Bauleitplanverfahrens nicht in Aufstellung.

Zum Zeitpunkt der Erarbeitung und Durchführung der gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensschritte "frühzeitige Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange", "Offenlage" und "Abwägung" lag noch kein Flächennutzungsplan vor. Er befand sich in Aufstellung.

Der Bebauungsplan Nr. 122 wurde bis zur Genehmigung des Flächennutzungsplans am 08. April 2004 und seinem Wirksamwerden am 26. Juni 2004 als vorzeitiger Bebauungsplan gemäß §8 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Nach § 8 Abs. 4 BauGB kann ein Bebauungsplan aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, wenn dringende Gründe es erfordern und der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegensteht.

Das Erfordernis für die Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplanes ergab sich aufgrund der dringenden Notwendigkeit, mit der Ausweisung eines kleinen Wohnbaugebiets dem Bevölkerungsrückgang im Bereich der bauwilligen Dessauer Familien entgegenzuwirken.

---

<sup>9</sup> beschlossen durch die Regionalversammlung am 07. Oktober 2005, genehmigt durch die oberste Landesplanungsbehörde am 09. November 2005, am 09. Dezember 2005 in Kraft getreten

Die Sichtung und Auswertung der im Verfahren zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen hatte ergeben, dass die Darstellungen (Wohnbaufläche), die das Plangebiet selbst und die unmittelbar angrenzenden Flächen betreffen, im weiteren Verfahren beibehalten werden konnten. Somit war davon auszugehen, dass es durch die städtebauliche Entwicklung des Plangebiets zu einer Wohnbaufläche zu keinen ausgleichsbedürftigen bodenrechtlichen Spannungen kommen konnte, die nur im Rahmen einer großräumigen Planung gelöst werden können.

Auch die in dem bisherigen Verfahren zur Erarbeitung dieses Bebauungsplanes vorgebrachten Anregungen der Bürger und Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange haben nach erfolgter Prüfung durch den Stadtrat ergeben, dass der Bebauungsplan keine, weit über die Grenzen des Geltungsbereiches hinausgehende bodenrechtliche Spannungen verursacht.

Aus den o.g. Gründen war davon auszugehen, dass durch diese vorzeitige - verbindliche - Bauleitplanung eine geordnete städtebauliche Entwicklung vollzogen werden kann, welche sich nahtlos in die gesamtstädtischen Entwicklungsvorstellungen einfügt.

Der Flächennutzungsplan wurde am 17. Dezember 2003 vom Stadtrat beschlossen. Der Erläuterungsbericht wurde mit Beschluss des Stadtrates vom gleichen Tag gebilligt. Die Genehmigungsfassung des Flächennutzungsplanes wurde Anfang Januar 2004 beim Landesverwaltungsamt eingereicht. Das Landesverwaltungsamt hat am 8. April 2004 den Flächennutzungsplan genehmigt. Der Flächennutzungsplan ist vom 26. Juni 2004 an wirksam. Darin ist das Plangebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen. Diese Art der baulichen Nutzung wurde im Bebauungsplan mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 Baunutzungsverordnung BauNVO untersetzt.

### **3.6 Vorgaben des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

Die oberste Naturschutzbehörde hat entsprechend §5 (1) NatSchG LSA im Mai 1994 das Landschaftsprogramm vorgelegt, das die im Interesse des Landes Sachsen – Anhalt erforderlichen Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege darstellt. Hierin werden Leitlinien zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege aufgestellt. Über dies hinaus formuliert das Landschaftsprogramm Leitbilder für die unterschiedlichsten Landschaftsräume. Die im Landschaftsprogramm formulierten Leitbilder sind bei allen Entscheidungen der Landschaftsplanung heranzuziehen.

Für das vorliegende Bauleitplanverfahren ist in dieser Hinsicht festzuhalten, dass der Rahmen des Bebauungsplanes sowohl durch das Biosphärenreservat als auch durch das Dessau – Wörlitzer – Gartenreich gestellt wird. Die ihnen innenwohnenden Siedlungen und rechtsmüldischen Auen, in denen auch das Plangebiet liegt, sind unter ökologischer und denkmalpflegerischer Sicht von besonderer Bedeutung.

Der Landschaftsplan<sup>10</sup> der Stadt Dessau führt zur Aufstellung des Bebauungsplanes aus, dass das Plangebiet zu einem kleinräumig ländlich strukturierten Bereich mit überwiegend gut ausgebildetem Ortsrand mit Streuobstbeständen und Blickbeziehungen auf dem in der Ortsmitte gelegenen Napoleonsturm zählt. Insgesamt können dem Plangebiet eine hohe Bedeutung für das Landschafts- und Ortserleben sowie mittlere bis hohe Wohnumfeldqualitäten beschieden werden. Die Gehölzstrukturen im Ortsrandbereich sind von hoher Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften als auch kulturhistorisch wertvoll. Für die Aufstellung und Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 122 werden folgende Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege empfohlen:

Eine Planung von mehrgeschossigem Wohnungsbau würde zu erheblichen Beeinträchtigungen führen. Vertretbar wären lediglich Einzelhäuser unter Wahrung des ortstypischen Charakters. Die ortsrantypischen Strukturen und ortsnahen Freiflächen sollen gesichert werden. Zudem soll die künftige Grüngestaltung des Plangebietes in die bestehenden Strukturen eingebunden werden. Die ortsbildprägenden Blickbeziehungen sind zu berücksichtigen, die verbleibenden ortsnahen Freiräume

---

<sup>10</sup> Stand 2003

sollen zur Wahrung des dörflichen Charakters gesichert werden. Die ortstypischen geringen Versiegelungs- und hohen Durchgrünungsgrade sollen innerhalb der Bauleitplanung aufgegriffen werden.

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 122 „Dellnauer Acker“ ist ein Grünordnungsplan erstellt worden, der Basis des in 1995 abgeschlossenen Veränderungsverfahrens<sup>11</sup> über das Biosphärenreservat Mittlere Elbe ist. Nach Maßgabe dieses Verfahrens hat die Bebauung ökologischen, landschaftspflegerischen und denkmalpflegerischen Belangen zu entsprechen. Darauf abzielende Maßnahmen sind rechtsverbindlich festzusetzen.

### 3.7 Sonstige Planungen

Am 08.07. 1992 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dessau den Beschluss über die Dorferneuerungskonzeption Mildensee als vorbereitenden Dorferneuerungsplan in der Fassung vom 15.11. 1991, zuletzt geändert im Juni 1992 bestätigt. Ihr kommt die Aufgabe zu, grundlegende Vorgaben für die städtebauliche Entwicklung des Ortsteiles Mildensee zu definieren. Zu den Zielen der Dorferneuerungskonzeption zählen die Verbesserung der städtebaulichen Struktur, der Wohnumfeldbereiche, des Verkehrs und der Verzahnung mit den angrenzenden Landschaftsräumen.

Neue Wohnsiedlungen sind als Ergänzungen an die alten Strukturen harmonisch anzubinden. Sie sollen die Geschlossenheit des gesamten Ortes unterstützen und vorhandene Defekte reparieren. Die Neubauten sollen 1 – 2 ½ geschossig ausgebildet werden und den üblichen Festsetzungen zur Grundstücksausnutzung und Gestaltung folgen. Die Wirkung der Dorfkerne und ihrer Silhouette mit den beiden Türmen darf in keiner Weise gestört werden.

Die neuen Siedlungen sollen einen ruhigen Ortsrand in klassischer Einfachheit neu bilden.

### 3.8 Planungsrechtliche Situation

Für das Plangebiet bestehen im Gegensatz zu Gebieten mit rechtsverbindlicher Bauleitplanung keine planungsrechtlichen Aussagen, die sich in einen Rahmen für jedermann bindend festgelegter Ziele<sup>12</sup> bewegen. Zudem befindet sich das Gebiet außerhalb von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen<sup>13</sup>. Es gehört somit zum Außenbereich, für den die im § 35 BauGB genannten Kriterien bei der Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben gelten.

Da die Entwicklung des Wohngebietes somit nur durch eine abgestimmte Bauleitplanung vorbereitet werden kann, hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dessau am 10.03. 1993 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 122 „Dellnauer Acker“ beschlossen. Rechtsverhältnisse in Form einer rechtskräftigen Bebauungsplanung bestehen nicht.

Zum ersten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 122 „Dellnauer Acker“<sup>14</sup> wurden die Bürger und die berührten Träger öffentlicher Belange in 1993 beteiligt. Der Stadtrat hat daraufhin die vorgebrachten Anregungen und Bedenken geprüft und am 06.10. 1993 abgewogen.

Veränderte städtebauliche Rahmenbedingungen und die formellen naturschutzrechtlichen Voraussetzungen haben zu einer einfachen Entwurfsänderung<sup>15</sup> im Jahre 1995 geführt.

In den darauffolgenden Jahren wurden zudem schallschutztechnische Untersuchungen zur Lärmbelastung infolge der angrenzenden Bundesstraße B 185 durchgeführt und mit den betroffenen Trägern öffentlicher Belange (Staatliches Amt für Umweltschutz STAU) abgestimmt. Der daraufhin

---

<sup>11</sup> vgl. Verordnung vom 03.02. 1995 zur Änderung der Bestimmungen der Verordnung über die Festsetzung von Naturschutzgebieten und einem Landschaftsschutzgebiet von zentraler Bedeutung als Biosphärenreservat Mittlere Elbe vom 12. September 1990 im Zuständigkeitsbereich der Stadt Dessau, veröffentl. im Amtsblatt der Stadt Dessau, Ausg. Nr. 3 vom 27. Februar 1995

<sup>12</sup> vgl. hierzu §30 BauGB

<sup>13</sup> vgl. hierzu §34 BauGB

<sup>14</sup> Fassung vom 12.03. 1993

<sup>15</sup> Fassungen vom 07. 06. und 26. 10. 1995

durchgeführten Präzisierung der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange hat der Stadtrat am 09.04. 1997 zugestimmt.

Die im Kapitel 1 aufgezeigten Gründe sowie die Anregungen der Träger öffentlicher Belange und Bürger aus dem bisherigen Verfahrensablauf sind in die Überarbeitung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 122 „Dellnauer Acker“ vom 10.10.2001 eingeflossen. Dieser Entwurf wurde in der Zeit vom 07. Januar 2002 bis 08. Februar 2002 im Stadtplanungsamt der Stadt Dessau öffentlich ausgelegt. Die Träger öffentlicher Belange wurden erneut beteiligt.

Am 09.07.2003 hat der Stadtrat der Stadt Dessau die zum überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplanes vorgebrachten öffentlichen und privaten Belange geprüft und durch Beschluss abgewogen.

## **4 Bestandsaufnahme**

### **4.1 Eigentumsverhältnisse**

Alle im Plangebiet gelegenen Flächen sind in privatem Eigentum.

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

Das Gelände des Plangebietes befindet sich am östlichen Rand der ehemaligen Siedlung Dellnau, einer der drei Ortschaften, die neben Scholitz und der Marktsiedlung Pötnitz den heutigen Ortsteil Mildensee bilden. Die einstigen Ortsbezeichnungen sind noch heute in den Straßennamen Altscholitz, Altdellnau und Pötnitz zu finden.

Charakteristisch ist eine als typische Dorfrandlage einzustufende Situation mit stark durchmischten Gestaltelementen eines ehemaligen Bauerndorfes und zeitgemäßer Wohnnutzung. Die überwiegend lockere Bebauung der Ortslage „Alt – Dellnau“ grenzt südlich und westlich an das Plangebiet.

Ursprünglich prägend für das Plangebiet war die Nutzung als Ackerland mit kleinflächigem Gehölzbestand.

Aktuell überwiegen die Begleiterscheinungen der begonnenen Erschließungs- und Hochbaumaßnahmen. Die ersten Wohnhäuser am nördlichen, westlichen und südlichen Plangebietsrand sind bereits bezogen.

Nach Osten schließen sich die Gärten der Kleingartenanlage „Sommerfreude“ an, dahinterliegend die die Stadt Dessau mit der Autobahn BAB 9 verbindende Bundesstraße B 185.

Die B 185 verläuft an der nächstgelegene Stelle zum Plangebiet (ca. 80 m entfernt) als ca. 4 bis 4,5 m hohe Brücke über die Kapenstraße. Diese begrenzt das Plangebiet im Norden. Eine direkte Verbindung zur B185 vom Plangebiet aus existiert nicht.

Die Situation des Straßenverkehrs im Bereich des Plangebietes wird aktuell durch die Anwohner der bereits bezogenen Häuser geprägt.

### **4.3 Bebauungsform / Gebäudeform**

Die angrenzende Ortslage stellt ein Konglomerat aus individuell gestalteten Wohnhäusern in offener und geschlossener Bauweise mit Haus- und Bauerngärten dar. In der Umgebung des Bebauungsplanes sind klaren Baufluchten zu den öffentlichen Straßenräumen ableitbar.

Das Plangebiet hat eine ebene Gesamtfläche von 5,5 ha. Der Gebäudebestand setzt sich aus Eigenheimen in Form von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern in offener Bauweise zusammen.

Das Plangebiet selbst ist bis auf die bereits fertiggestellten Eigenheime und ein Bauerngehöft größtenteils unbebaut.

### **4.4 Gebäudehöhen / Geschossigkeit**

Die das Plangebiet umgebende Bebauung wird vorwiegend von ein- bis zweigeschossigen Wohnhäusern geprägt. Die im Plangebiet vorhandenen Gebäude sind aktuell durchgängig definiert mit einer nahezu gleichen Höhenentwicklung. Die Geschossigkeit der umgebenden Bebauung prägt das Erscheinungsbild der neuen Wohnhäuser.

### **4.5 Gestaltelemente**

In der Ortsrandlage sind unterschiedliche Dachformen vorhanden. Die Palette reicht vom konventionellen Satteldach über das Walmdach bis hin zum Mansarddach unterschiedlichster Dachneigung. Die vorherrschenden Ziegeleindeckungen der Dächer bewegen sich im Farbspektrum rot - rotbraun - anthrazit.

Bei den Fassaden herrschen geputzte Fassaden in weißen und natürlichen Farbtönen (sand- oder ockerfarbenen, grauen aber auch rötlich), sowie Klinkerfassaden vor und bestimmen das äußere Erscheinungsbild des Gebietes. Vereinzelt sind auch Fachwerkkonstruktionen vorhanden.

In der Umgebung überwiegen offene Grundstückseinfriedungen mittels Holz- und Metallzäunen. Entlang der rückwärtigen Grundstücksbereiche prägen Hecken das Erscheinungsbild.

Wichtige Kennzeichen der bisherigen Gestaltung im Plangebiet sind der äußerlich erkennbare immerwiederkehrende Wechsel von 2 oder 3 Baukörpern mit teilweise vorhandenen Versätzen in einer stringenten Bauflucht.

Erschließungsseitig ist mit einer in Nordsüdrichtung konzipierten Hauptsammelstraße, die das Baugebiet in eine östliche und westliche Hälfte gliedern soll, begonnen worden.

Die Straßen und bislang festgesetzten Baufluchten sind so angelegt, dass ständig Blickpunktbeziehungen und optisch geschlossene Straßen- und Platzräume entstehen.

Die im Plangebiet vorhandene Bebauung reflektiert bei der Dachlandschaft und in der Material- und Farbgestaltung die umgebende Bebauung wieder und trägt somit zu ihrer Weiterentwicklung bei.

## 4.6 Denkmale

Das Plangebiet ist Bestandteil des Denkmalbereichs Dessau-Wörlitzer Gartenreich. Das Gartenreich zählt zu den historischen Kulturlandschaften, die in der Liste des Erbes der Welt der UNESCO gemäß Artikel 11 Abs. 2 Satz 1 des Übereinkommens vom 23. November 1972 zum Schutz des Kultur- und Naturerbes der Welt (Bekanntmachung vom 2. Februar 1977, BGBl. II S. 213) aufgeführt sind

Bei gegenwärtigem Wissensstand sind im Planungsraum keine archäologischen Kulturdenkmale bekannt. Aufgrund der topographischen Lage kann dies jedoch nicht ausgeschlossen werden. Veränderungen an Kulturdenkmälern sollen gemäß §14 (9) DenkmSchG dokumentiert werden. Ferner gilt für alle Erdarbeiten die Meldepflicht.

## 4.7 Natur und Landschaft

### 4.7.1 Naturraum

Das Plangebiet ist Teil der in der Saalekaltzeit wesentlich geformten Landschaften in und um Dessau, die durch das Urstromtal der Elbe mit der holozänen Aue des Flusses zerschnitten werden.

Das Elbetal mit Höhen von 56 bis 61 m ü. NN lässt sich in verschiedene Abschnitte gliedern. Die rechtselbischen Bereiche des Rosslauer und des Klieken-Coswiger Elbetals sind schmal und werden von den Mäanderbögen des Flusses bestimmt. Das Dessauer Elbetal geht in südlicher Richtung ohne merkbare Grenze in das Törtener Muldetal über.

Das Plangebiet zählt zum Törtener Muldetal, einem Durchbruchsbereich der Mulde durch den die Elbe flankierenden Niederterrassengürtel. Letzterer erreicht gerade im südlichen Urstromtalbereich mit der südöstlich von Mildensee gelegenen Oranienbaumer Heide eine großflächige Ausdehnung.

Das Muldetal selbst ist eine durch Geländestufen zum Teil deutlich in die umgebende Landschaft eingesenkte Talaue mit hohen Grundwasserständen und zahlreichen Altwässern.

### 4.7.2 Schutzgut Boden

Durch wachsende Versiegelung, Überformung und Schadstoffbelastung ist das Schutzgut Boden in den vergangenen Jahren verstärkt in den Blickpunkt des Natur- und Bodenschutzes gelangt. Da der Boden zu den unentbehrlichen, nicht regenerierbaren Gütern des Naturhaushaltes zählt und nur im begrenzten Umfang zur Verfügung steht, sind Belastungen und Störungen dieses Schutzgutes als um so schwerwiegender zu werten und nach Möglichkeit zu vermeiden. Gefahren bestehen neben dem Bodenverbrauch durch bauliche Nutzungen und Erosion durch Eintrag und Anreicherung von Schadstoffen und Veränderungen des Bodengefüges.

Die Beschreibung der Bodenform des Planungsraumes und die Beurteilung ihrer Bedeutung, Empfindlichkeit und Vorbelastung erfolgt auf der Grundlage der Angaben der Bodenschätzkarte (Reichsbodenschätzung von 1934), deren Auswertung im Maßstab 1: 100.000 der Mittelmaßstäbigen landwirtschaftlichen Standortkartierung von 1979 und den Aussagen der landschaftspflegerischen Entwicklungskonzeption für die Ortsteile Dessau – Waldersee und Mildensee von 1995. Darüber hinaus liegt ein Baugrundgutachten<sup>16</sup> als weitere Datenquelle vor.

Die Bodenverhältnisse spiegeln in wesentlichen die geologischen Verhältnisse und damit auch den Einfluss des Grundwassers wider.

---

<sup>16</sup> Stellungnahme des Ing.-Büros Röcke & Stöber zu den Baugrund – und Gründungsverhältnissen für die Baumaßnahme Wohnungsbau Dessau – Mildensee vom 17.03. 1992

Der Ortsteil Mildensee wird fast ausschließlich von holozänen Ablagerungen charakterisiert. In den Bereichen zur südöstlich gelegenen Autobahn hin kommen ältere quartäre Bildungen vor, die pleistozänen Talsande.

Dellnau, die Ortslage, in der das Plangebiet liegt, erstreckt sich auf einer sandig – kiesigen Talsandinsel. Sie ist separater Teil der aufgeschotterten Niederterrasse, die überwiegend aus Sanden und Kiesen bestehen. Sie sind in einem starken Maße grundwasserbeeinflusst und stellen den Rand der großflächigen Niederterrasse der Oranienbaumer Heide dar.

Die Bodenverhältnisse lassen sich direkt aus den geologischen Verhältnisse ableiten. Der geologische Aufbau des Plangebietes wird vorwiegend von holozänen und pleistozänen Lockersedimenten bestimmt, die von Tertiärton unterlagert sind. Die Tertiäroberkante liegt bei ca. 20 m unter Gelände. Stellenweise sind im Randbereich Geschiebemergelablagerungen zwischengelagert.

Nach Aufschlussresultaten steht unter einer ca. 0,30 m starken Mutterbodenschicht generell ein Auelehm an. Dessen Mächtigkeit wurde mit 0,50 und 1,00 m festgestellt.

Petrographisch besteht die bindige Deckschicht aus einem überwiegend schluffig / tonigem Sand, tonigem Schluff, und Ton, schluffig mit steifplastischer Konsistenz. Die bindigen Erdstoffe sind stark wasser- und frostempfindlich. Unterhalb der bindigen Deckschicht steht einheitlich bis zur Aufschlusstiefe von 5 m unter Gelände nicht bindiger Erdstoff in der überwiegenden Kornfraktion Mittel- bis Grobsand. Ab ca. 5 m unter Gelände besteht der nichtbindige Erdstoff nach Archivunterlagen überwiegend aus Kiessand.

Das gesamte Plangebiet wird durch Deckauenlehm – Vegagley als natürliche Bodenbildung bestimmt. Die Vergleichen können zeitweilig durch hoch anstehendes Grundwasser verursacht werden, so dass Oxydations- und Reduktionserscheinungen in den Bodenhorizonten auftreten. Teilweise kann substratbedingt auch Staunässe auftreten. Als stauende Schicht kommen die stark lehmigen Substrate Sand, Schluff und Ton vor, die für Sickerwasser nicht durchlässig sind und dadurch Reduktionserscheinungen hervorrufen.

Der Boden im Plangebiet ist durch den Menschen stark verändert worden. So können beispielsweise durch vorgenommene Eindeichungen um die und in der Ortslage Mildensee die Böden bei Hochwasser nicht mehr überflutet werden. Eine Akkumulation von Substraten und Nährstoffen findet nicht mehr statt. Die Eindeichung bedingte im Plangebiet eine überwiegend ackerbauliche Nutzung, da die hohe Bonität und die fehlenden Hochwasserereignisse diese Form der landwirtschaftlichen Nutzung zugelassen haben.

Die Ackernutzung führte jedoch zu einer Degradation der Vegen, indem stärkere Verbräunungen durch Pflügen zu verzeichnen waren und ausgewaschene Nährstoffe durch fehlenden Nachschub irreversibel verloren wurden. Der Humusgehalt der Böden wurde verringert und durch den Einsatz von Agrochemikalien veränderte sich die Zusammensetzung der im Boden lebenden Organismen.

### *Bedeutung*

Die Bedeutung des Bodens umfasst nach der herkömmlich fachlichen Meinung die nachfolgenden Umweltfunktionen:

- Wuchsleistung auf land-, forstwirtschaftlichen und gärtnerischen Flächen
- Klimatischer Wirkfaktor (Abstrahlung, Wärmespeicherung, etc.)
- Speicherung von Regenwasser (Rückhaltevermögen, zusammen mit Pflanzendecke)
- Lebensraum für Tiere (Edaphon) und Pflanzen (Wurzelraum, Nahrungsreservoir)
- Fester Untergrund für Aktivitäten (Baugrund, Fläche für Sport, Freizeit und Erholung)

Entsprechend NatSchG LSA §2 (4) ist der Boden zu erhalten; ein Verlust oder eine Verminderung seiner natürlichen Fruchtbarkeit und natürlichen Ertragsfähigkeit sind zu vermeiden.

Als Kriterien für die Einschätzung der Bedeutung dienen die:

- Natürliche Ertragsfähigkeit
- Standorteignung für seltene Pflanzen und Biotope
- Mechanische Filtereigenschaften
- Physikochemische Filtereigenschaften

⇒ natürliche Ertragsfähigkeit

Im Rahmen der Bodenschätzung von 1934 erfolgt die Erfassung für Acker und Grünland, wobei die Bodeneigenschaften und –beschaffenheit (Bodenart, geologisches Alter des Ausgangsgesteins, Entwicklungsgrad) der Ackerstandorte unter Berücksichtigung von Klima und Relief durch die Ackerzahl bewertet werden. Diese Zahlen sind Vergleichswerte für die potentielle Ertragsfähigkeit des Bodens. Die Ergebnisse werden zur Beurteilung der Ertragsfähigkeit wie folgt eingestuft:

Ertragsfähigkeit	hoch	mittel	gering
Ackerzahl lt. Bodenschätzung	> 50	30-50	< 30

**Tabelle 1 Einstufung der Ertragsfähigkeit der Böden nach Ackerzahl**

Der im Planungsraum dominierende Deckauenlehm – Vegagley hat eine Ackerzahl von > 50. Die natürliche Ertragsfähigkeit ist somit hoch zu bewerten.

⇒ Standorteignung für seltene Pflanzen und erhaltenswerte Biotope

Im Zuge des Bodenschutzes sind die Ausweisung und Sicherung schutzwürdiger und erhaltenswerter Böden, die aufgrund ihrer Substrateigenschaften Standorte für seltene Pflanzen und erhaltenswerte Biotope darstellen, besonders geboten.

Wesentliche Merkmale solcher Flächen sind ihre Natürlichkeit und regionale Seltenheit. Gering beeinflusste natürliche Böden, die sich über lange Zeiträume hinweg ungestört entwickeln konnten, bilden einen wesentlichen Bestandteil natürlicher Ökosysteme. Heute regional selten vorkommende, gering veränderte Böden besitzen somit eine hohe aktuelle und potentielle Bedeutung für den Arten – und Biotopschutz.

Die Standorteignung für seltene Pflanzen und erhaltenswerte Biotope ist u.a. durch die intensive ackerbauliche Nutzung mit gering bis mittel einzuschätzen.

⇒ Filterfunktion

Böden sind in der Lage, mit dem Sickerwasser transportierte Feststoffe während der Versickerung auszufiltern (mechanische Filterfunktion). Diese Eigenschaft ist von Bedeutung, da Schadstoffe häufig an Partikel gebunden in die Umwelt und letztlich in den Boden gelangen.

Die physikalisch – chemische Filterfunktion, die auch als Pufferfunktion bezeichnet wird, beschreibt die Fähigkeit des Bodens, gelöste Stoffe aus der Bodenlösung zu adsorbieren und an Austauschere zu binden. Es können sowohl Nährstoffe als auch Schadstoffe festgelegt werden, wobei durch die Akkumulation von Schadstoffen langfristig mit einer Beeinträchtigung sämtlicher Bodenfunktionen zu rechnen ist.

Die im Planungsgebiet vorkommende Deckauenlehm – Vegagley besitzt hohe mechanische und physikalisch – chemische Filtereigenschaften.

⇒ Grad der Natürlichkeit (anthropogen veränderte Böden)

Versiegelungen sind in Form von Wegeflächen und massiv wirkenden landwirtschaftlichen Gebäuden vorhanden.

Die extremsten Formen anthropogener Überprägungen von Böden im Plangebiet sind die Veränderungen durch die Landwirtschaft und gärtnerische Nutzung, d. h. die Verdichtung und Veränderung des Bodengefüges im Oberbodenbereich durch den Einsatz mechanischer Arbeitsgeräte, landwirtschaftlicher Nutzfahrzeuge, Biozide und Düngemittel.

Der Grad der Natürlichkeit ist daher mit gering bis mittel einzuschätzen.

### *Empfindlichkeit*

Zur Beurteilung der Empfindlichkeit des Bodens gegenüber Neubelastungen, die durch die Umsetzung der Bauleitplanung entstehen, sind folgende Faktoren relevant:

- potentielle Erosionsgefährdung
- Flächenneuversiegelung
- Eintrag von verkehrsbedingten Schadstoffen während der Bauphase

Die potentielle Erosionsgefährdung ist im Plangebiet als gering einzuschätzen. Der Grad der Vernässung und die Neigung von  $< 3^\circ$  sprechen dafür.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes werden bisher unbebaute Freiflächen in Anspruch genommen und in ihren Funktionen beeinträchtigt. Neben Veränderungen des Bodengefüges und der natürlich gewachsenen Profildifferenzierung der Böden durch Verdichtung, Abgrabung und Aufschüttung ist hier vordergründig die Bodenversiegelung zu nennen.

Prinzipiell besitzen alle unversiegelten Flächen eine sehr hohe Empfindlichkeit gegenüber einer Versiegelung. Dies ist vorliegend der Fall.

⇒ Schadstoffeintrag

Der im Plangebiet vorhandene Boden besitzt aufgrund seiner hohen Filtereigenschaften gegenüber dem Schadstoffeintrag eine geringe Empfindlichkeit.

### *Vorbelastungen*

Eine Vorbelastung des Bodens im Planungsraum aufgrund von Voll- oder Teilversiegelungen (Wegeflächen und landwirtschaftliche Gebäude) am westlichen Plangebietsrand festzustellen. Belastungen anderer Art durch Düngemiteleintrag durch die Landwirtschaft, Bodenverdichtungen und Veränderungen der Bodenstruktur durch den Einsatz landwirtschaftlicher Nutzfahrzeuge sowie Profildifferenzierungen auf den gärtnerisch genutzten Flächen können auch angenommen werden.

Mit Beginn der Erschließungsarbeiten und Hochbaumaßnahmen waren Bodenabtrag und –verlagerung sowie Flächenversiegelungen verbunden. Eingriffe in das Bodenpotential wurden vorgenommen. Durch die Beseitigung der Bodendecke ging Boden irreversibel verloren.

### 4.7.3 Schutzgut Wasser

Das Wasser mit den Funktionen des Grund- und Oberflächenwassers hat im Naturhaushalt die Aufgabe, die Wassermenge und –güte des ober- und unterirdischen Wassers zu erhalten. Grund- und Oberflächenwasser erfüllen dabei folgende Funktionen:

- Reservehaltung von Trink- und Brauchwasser
- Verdünnung und Selbstreinigung von Abwasser
- Nahrungsmittel und Nahrungsquelle
- Lebensraum
- Faktor der Wohn- und Erholungsqualität

Für die Beurteilung der Bedeutung und Empfindlichkeit des Schutzgutes Wasser wurden die Aussagen der landschaftspflegerischen Entwicklungskonzeption für den Ortsteil Mildensee und eines Baugrundgutachtens für den Bebauungsplan herangezogen.

Im Plangebiet sind keine Fließ- und Stillgewässer vorhanden. Die Grundwasserverhältnisse des Plangebietes entsprechen den Bedingungen der Auenlandschaft ( $\varnothing$  1,50 m unter GOK).

Das Grundwasser selbst steht im unmittelbaren hydraulischen Zusammenhang mit dem Mulde- und Elbwasserspiegel, so dass bei Hochwasser geländenahe Grundwasserstände angenommen werden können.

Die Grundwasserfließrichtung verläuft in Richtung Nordwesten zur Muldemündung hin.

#### *Bedeutung*

Die Bedeutung des Schutzgutes Grundwasser kann anhand der Funktionen Grundwasserneubildung und –speicherung sowie der Durchlässigkeit des Grundwasserleiters bewertet werden.

Die Grundwasserneubildungsrate wird von vielen Faktoren beeinflusst. Unter anderem sind dies Grundwasserflurabstand, Boden, Niederschläge, Verdunstung, Temperatur, Oberflächenabfluss und Bodennutzung.

Die ursprünglich ackerbauliche Nutzung und die bindigen Erdstoffe der Böden führen dazu, dass weniger Wasser der Grundwasserneubildung zur Verfügung steht. Die vorhandenen geringen Grundwasserflurabstände bedeuten höhere Verdunstungsraten, so dass auch hierdurch geringere Grundwasserneubildungsraten zu verzeichnen sind. Nach Auskunft der unteren Wasserbehörde wird für Mildensee eine Neubildungsrate von 5,5 l / s je km<sup>2</sup> angenommen. Somit ist von einer mittleren Bedeutung des Plangebietes für die Grundwasserneubildung auszugehen.

Im vorliegenden Planfall werden das Vorhandensein eines Grundwasserleiters und die Mächtigkeit und Durchlässigkeit der den Grundwasserleiter überlagernden Schichten sowie die Grundwasserneubildungsrate zur Bewertung herangezogen. Ein hoher Durchlässigkeitsbeiwert und eine große Mächtigkeit lassen auf eine hohe Bedeutung schließen.

Die Mächtigkeit des obersten Grundwasserleiters wird für den Bereich des Plangebietes mit > 10 m angegeben. Das gesamte Gebiet hat mittlere Durchlässigkeitsbeiwerte. Das Grundwasser hat durch die Mächtigkeit des Grundwasserleiters eine mittlere Bedeutung.

*Empfindlichkeit*

Als Kriterium für die Beurteilung der Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber der zu erwartenden Neubelastung wird der Geschützteitsgrad gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen bewertet sowie die Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber einer Neuversiegelung herangezogen.

Geschützteitsgrad des Grundwassers		Empfindlichkeitsbewertung
A	Grundwasser gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt	hoch
B	Grundwasser gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen relativ geschützt	mittel
C	keine unmittelbare Gefährdung	gering

**Tabelle 2 Grundwassergefährdungsklassen gemäß hydrogeologischer Karte 1: 50.000 und deren Empfindlichkeitsbewertung**

Die Schutzwirkung ist durch die Mächtigkeit, Durchlässigkeit und Filterfähigkeit der Deckschichten gegeben.

Das Grundwasser liegt über die Grenzen des Plangebietes hinaus betrachtet in einem Gebiet mit wechselhaftem Aufbau der Versickerungszonen und hat einen Flurabstand von < 5m und besitzt damit eine mittlere bis hohe Empfindlichkeit.

Durch Neuversiegelungen werden die Prozesse des Grundwasserhaushaltes nahezu vollständig unterbunden. Alle Flächen innerhalb des Plangebietes besitzen somit eine hohe Empfindlichkeit gegenüber einer Neuversiegelung.

Die im Gebiet vorkommenden Bodenarten können Schadstoffe vergleichsweise gut herausfiltern. Insgesamt zeichnet sich das Gebiet jedoch durch relativ geringe Grundwasserflurabstände aus, so dass mögliche Schadstoffe verhältnismäßig schnell in das Grundwasser eingetragen werden können.

Besonders wegen der sehr geringen Grundwasserflurabstände wird das Grundwasser im gesamten Plangebiet als gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen relativ bis nicht geschützt angesehen.

*Vorbelastungen*

In Ermangelung vorhandener Datengrundlagen können die Beeinträchtigungen des Grundwasserhaushaltes nur allgemein beschrieben werden. Vermutlich ergeben sich Vorbelastungen aus Düngemiteleintrag durch die Landwirtschaft, verkehrsbedingten Schadstoffeintrag durch landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge und Maschinen, Bodenverdichtungen und Profildifferenzierungen auf den gärtnerisch genutzten Flächen und durch die vorhandenen Versiegelungen am westlichen Plangebietsrand.

#### 4.7.4 Schutzgut Klima/Luft

Der Planungsraum befindet sich entsprechend dem Klimaatlas (1953), im Klimabezirk Elbaue. Das Gebiet zeichnet sich durch einen geringen Kontinentalitätsgrad aus. Es überwiegen ozeanisch – atlantische Klimafaktoren. Der Wind weht vorwiegend aus nordwest- bzw. südwestlichen Richtungen.

Gleichzeitig befindet sich das Untersuchungsgebiet am Rande des mitteldeutschen Trockengebietes im Lee der Mittelgebirge. Auf Grund der vorherrschenden Winde aus westlichen Richtungen stellt der Harz mit seiner Höhenlage ein orographisches Hindernis für Niederschläge dar. Die Tatsache spiegelt sich in den jährlichen Niederschlagssummen wieder, die im langjährigen Mittel 552 mm betragen. Das Regenmaximum liegt im Juli und das Minimum fällt in den Februar.

Der geringe Kontinentalitätsgrad drückt sich weiterhin im langjährigen Mittel der Lufttemperaturen, die bei 8,9 °C liegen, aus.

##### *Bedeutung*

Der Begriff des klimatischen Regenerationspotentials umfasst im wesentlichen die Leistungen des Naturhaushaltes hinsichtlich der Luftreinhaltung und des Klimaausgleichs. Die Funktion eines klimaökologischen Ausgleichsraumes kann ein Bereich dann erfüllen, wenn er einem benachbarten, belastetem Raum zuzuordnen ist und hier bestehende klima- und lufthygienische Belastungen aufgrund der Lagebeziehungen und auf Luftaustauschvorgänge abzubauen vermag. Hierzu gehören das Vermögen, aufgrund von Vegetationsstruktur, Topographie und Lagebeziehungen durch Staubfilterung, Erhöhung der Luftfeuchtigkeit, Temperaturminderung bzw. –ausgleichs und lineare Luftbewegungen, Belastungssituationen vor allem im Siedlungsbereich zu verhindern oder zu vermindern.

Die Reduzierung von Belastungen erfolgt im wesentlichen über Wind- und Ventilationsbahnen. Nur bei windschwachen Wetterlagen (Inversionswetterlagen) erfolgt eine Belastungsreduzierung über Kaltluftbewegungen. Sie entsteht bei windschwachen Wetterlagen durch nächtliche Ausstrahlung und Verdunstungskälte über unversiegelten Flächen, insbesondere Acker- und Grünlandflächen. Bei ausreichend geneigtem Gelände bewegt sich die Kaltluft in Fallrichtung der Hänge folgend. Hangdellen und Täler stellen somit Kaltluftsammlgebiete und bevorzugte Abflussbahnen dar. Sie sind für die Versorgung der Siedlungen mit Frischluft, besonders während der austauscharmen Inversionswetterlagen von Bedeutung.

Das Plangebiet hat durch seine überwiegenden Ackerflächenanteil eine potentiell hohe Bedeutung als Kaltluftproduzent. Gleichzeitig sind großflächige Ackergebiete aber auch Staubeinstehungsgebiete, deren klimatische Bedeutung mit gering einzuschätzen ist. Durch die vorhandenen wenig bewegten Reliefeigenschaften ist jedoch ein möglicher Transport der Kaltluft eher unwahrscheinlich. Zudem besitzt der Dessauer Vorort Mildensee keine stark verdichteten Räume, so dass die Versorgung mit Frischluft potentiell ständig gegeben ist.

Das Plangebiet liegt in einem mikroklimatischen Übergangsbereich, der als geringfügig überwärmter Peripheriebereich und in Teilen als Kaltluftgebiet mit mäßigen Kaltluftentstehungsbedingungen<sup>17</sup> bezeichnet werden kann.

Das Peripherieklima übt Pufferfunktionen aus und weist eine deutliche Dämpfung der Klimaelemente (Temperatur, Feuchte, Wind) im Vergleich zum Freiland auf. Begründet werden kann dies mit relativ geringen Versiegelungs- und hohen Durchgrünungsgraden, die einer Überwärmung entgegenwirken und die Durchlüftung unterstützen können. Bei der bioklimatischen Bewertung können diesem Klimabereich insgesamt günstige Eigenschaften attestiert werden, die im wesentlichen aber auf die nähere Umgebung beschränkt bleiben.

Eine besondere Funktion als Ventilationsbahn o.ä. kommt ihr nicht zu.

---

<sup>17</sup> vgl. hierzu Stadtklimauntersuchung der Stadt Dessau von 1995

Bioklimatisch wirksame Strukturen im Inneren des Plangebietes sind eher von untergeordneter Bedeutung (keine Grünlandnutzung und kein Oberflächenwasser). Zudem liegt die Fläche des Plangebietes nicht begünstigend in der Hauptwindrichtung der Stadt. Bei den vorherrschenden Winden aus westlichen Richtungen besitzen demnach die Acker- und Grünlandflächen westlich von Mildensee eine größere Bedeutung für die Frischluftversorgung des Ortes. Die Ausgleichswirksamkeit ist damit untergeordnet.

Zusammenfassend kann die Bedeutung des Klimas im Planungsraum als gering eingestuft werden.

#### *Empfindlichkeit*

Für das klimatische Regenerationspotential bestehen im Hinblick auf die Umsetzung des Bebauungsplanes Empfindlichkeiten gegenüber folgenden Faktoren:

baubedingte Schadstoffemissionen

Verlust von lufthygienisch bedeutsamen Flächen (Kaltluftentstehungsgebiete)

Schadstoffimmissionen durch Verkehrsaufkommen

Die Empfindlichkeit der potentiell klimaökologisch wirksamen Flächen des Plangebietes wird mit gering bewertet, da Luftaustauschprozess bzw. klimaökologische Ausgleichsprozesse nur sehr schwach ausgeprägt, resp. nicht initiiert werden können.

#### *Vorbelastung*

Als wesentliche Quellen für die Luftbelastung können betrachtet werden:

Belastung durch Emission von Heizungsanlagen (Hausbrand)

Belastung durch verkehrsbedingte Schadstoffe der mittelbar angrenzenden Bundesstraße B185.

Belastung durch Staub (Acker)

### **4.7.5 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften**

Pflanzengeographisch gehört der weit über das Plangebiet hinausreiche Raum zum pflanzengeographischen Bezirk Dessau – Magdeburger Elbetal. Das Dessau – Magdeburger Elbetal ist durch xerotherme Elemente gekennzeichnet, die vor allem wechselfeuchte Standorte bevorzugen. Des Weiteren häufen sich innerhalb dieser pflanzengeographischen Einheit wärmeliebende Wasserpflanzenarten.

Unter natürlichen Bedingungen, dass heißt ohne Einfluss des Menschen, würden die Aue und die Niederterrassen von Wald bedeckt sein. Die Ausbildung des Waldes wäre sehr unterschiedlich und dem jeweiligen Standort entsprechend.

Entgegen der natürlichen Vegetation besitzt die aktuelle Vegetation der Aue ein breites Artenspektrum. Andere Vegetationsformen treten auf. Durch die Rodung der Wälder entstanden Ersatzgesellschaften, die Halbkulturformationen und Kulturformationen. Mit dem Menschen wanderten zahlreiche ausländische Pflanzenarten nach Deutschland ein, die man als Neophyten bezeichnet.

Durch die Nutzungsformen entstanden Halbtrockenrasen und andere Wiesen oder wie im Plangebiet intensiv genutzte Äcker großflächigen Ausmaßes. Die Freiflächen der an das ehemalige ackerbaulich genutzte Plangebiet angrenzenden Grundstücke sind Klein- und Hausgärten.

Die reale Vegetation besteht wesentlich aus Kulturpflanzen, begründet durch die landwirtschaftliche Nutzung der Flächen. Am westlichen Plangebietsrand konnten folgende gärtnerisch bedingte Vegetationsarten festgestellt werden.

Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Birne	<i>Pyrus communis</i>
Flieder	<i>Syringa vulgaris</i>
Walnuss	<i>Juglans regia</i>
Fichte	<i>Picea abies</i>
Blaufichte	<i>Picea pungens glauca</i>
Kiefer	<i>Pinus nigra</i>
Sandbirke	<i>Betula pendula</i>

Im Untersuchungsgebiet konnten folgende Biotop- und Nutzungstypen unterschieden werden:

*Acker*

*Einzelbäume / Gehölze*

*Nadelgehölzgruppe*

*Gartenflächen*

*vollversiegelten Flächen (Wegeflächen und Scheunengebäude)*

Es folgt eine Kurzbeschreibung der oben aufgeführten Biotop- und Nutzungstypen.

*Acker*

Die im Plangebiet vorkommende Ackerfläche ist monostrukturiert. Entlang der Randbereiche sind die Konturen der gärtnerischen Nutzung (Kleingartenanlage und Haus- und Bauerngärten) zu beobachten. Die Ackerflächen haben ein geringes Angebot an Lebensraumstrukturen. Sie zählt im Komplex mit den umliegenden vielfach vorhandenen Offenlandflächen zum Nahrungshabitat von Greifvögeln.

*Einzelbäume / Gehölze*

Einzelbäume treten nur entlang der westlichen Plangebietsgrenze auf. Ihr Vorkommen beschränkt sich überwiegend auf Nadelgehölze sowie auf die Arten:

Birne	<i>Pyrus communis</i>
Walnuss	<i>Juglans regia</i>
Sandbirke	<i>Betula pendula</i>

Dabei handelt es sich um geschützte Bäume lt. Baumschutzsatzung der Stadt Dessau. Die Einzelbäume begleitend treten:

Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
-----------	--------------------

Holunder *Sambucus nigra*

Flieder *Syringa vulgaris*

auf.

#### Nadelgehölzgruppe

Auf dem Flurstück 2225 ist eine nahezu 330 m<sup>2</sup> große Nadelgehölzhecke aus Blaufichten, Lärchen und Schwarzkiefern vorhanden

#### Gartenflächen

Die im Plangebiet vorhandene Gartenfläche ist gering bis mäßig gehölzbestanden. Die vorhandenen Gehölze sind identisch mit den unter Pkt. 2 (Einzelbäume / Gehölze) aufgeführten Arten. Der gewöhnliche Anbau von Gemüse- und Beerenobst ist unterrepräsentiert. Zudem dominieren Reitgrasbestände das optische Bild.

#### vollversiegelte Flächen

Bei den im Plangebiet vorkommenden vollversiegelten Flächen handelt es sich um Wegeflächen und Nebenanlagen landwirtschaftlicher Gehöfte in teilweise massiver Bauweise.

Über die Fauna liegen keine umfassenden raumbezogenen Daten vor. Ein Vorkommen besonders seltener oder geschützter Arten im Planungsgebiet ist aufgrund der vorhandenen gering gegliederten Biotop- und Vegetationsstrukturen auch nicht zu erwarten. Nachweise gefährdeter Tierarten (lt. Rote Liste LSA) oder besonders geschützter Tierarten sind nicht erbracht worden<sup>18</sup>.

#### *Bedeutung*

Gegenstand der Bewertung der Bedeutung des Schutzgutes Pflanzen, Tiere und deren Lebensräume ist der Beitrag der Flächen für den Erhalt der wildlebenden Tiere, resp. Pflanzen als Teil des Naturhaushaltes. Dieses Ziel ist als Grundsatz des Naturschutzgesetzes und der Landschaftspflege §1 (1) Nr. 3 und §2 (1) Nr. 10 BNatSchG sowie §1 (1) Nr. 3 und §2 Nr. 10 NatSchG LSA formuliert.

Kriterium für die Einschätzung der Bedeutung dieses Schutzgutes ist die Erfüllung der Funktion der jeweiligen Flächen für den Arten- und Biotopschutz.

Die Zahl der Bewertungsstufen wurde auf 5 begrenzt und den örtlichen Gegebenheiten angepasst.

In der nachfolgenden Tabelle werden die Biotopnutzungstypen entsprechend ihrer Ausprägung im Plangebiet eingeschätzt. Im Plangebiet nicht vorhandene Wertstufen bleiben unbesetzt.

---

<sup>18</sup> Landschaftspflegerische Konzeption zur Entwicklung des ostmüldischen Bereiches der Stadt Dessau

Wertstufe	Kriterien und wertbildende Merkmale	Biotopnutzungstypen
hoch	Lokal und regional schutzwürdige Biotope, Kulturflächen mit Vorkommen bedrohter Arten oder Lebensraumtypen, nicht oder extensiv genutzte Flächen	
mittel bis hoch	Lokal oder regional schutzwürdige Biotope kleinflächiger Ausprägung, Kulturflächen mit Vorkommen bedrohter Arten oder bedrohte Lebensraumtypen, nicht oder extensiv genutzte Flächen	
mittel	Flächen, auf denen nur wenige standortspezifische Arten vorkommen, Nutzflächen auf denen die Bewirtschaftungsintensität die natürlichen Standorteigenschaften überlagert	Gartenfläche, Einzelbäume und Gehölze, Nadelgehölzhecke
gering bis mittel	Nutzflächen, auf denen nur noch Arten eutropher Einheitsstandorte vorkommen, Überprägung der natürlichen Standortfaktoren durch Belastungsfaktoren	Acker
gering	Flächen, die nur durch wenige Ubiquisten genutzt werden, artenarme Flächen mit starker Trennwirkung	versiegelte Flächen (landwirtschaftl. Gebäude, Wegeflächen)

**Tabelle 3 Bewertung der Biotoptypen**

#### *Empfindlichkeit*

Die Empfindlichkeit der Biotopnutzungstypen ist von der Art und der Intensität der standortverändernden Wirkungsfaktoren, die von den geplanten Maßnahmen ausgehen, abhängig.

Folgende Faktoren fließen in die Bewertung der Empfindlichkeiten ein:

- Versiegelung und Flächenverlust
- Schadstoffeintrag
- Erhöhung der Zerschneidungs- und Barriereeffekte
- Dauer der Wiederherstellbarkeit / Regenerationsvermögen

Entwicklungszeit	Empfindlichkeitsbetrachtung	Biotoptyp
> 30 Jahre (nur sehr langfristig oder nicht wiederherstellbar)	hoch	Acker
6 bis 30 Jahre (bei Bestehen entsprechender Voraussetzungen kann die Lebensgemeinschaft mittelfristig wieder entstehen)	mittel	Gehölze, Einzelbäume
< 6 Jahre junge bzw. relativ kurzfristig wiederherstellbare Biotope	gering	Gartenfläche, versiegelte Fläche

**Tabelle 4 Empfindlichkeitseinstufung von Biotopen nach dem Kriterium der Regenerierbarkeit**

Die Empfindlichkeit der kartierten Biotopnutzungstypen gegenüber den einzelnen Wirkfaktoren wird in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

Biotopnutzungstypen	Empfindlichkeit gegenüber		
	Flächenverlust	Schadstoffeintrag	Zerschneidung
Gehölze / Einzelbäume	hoch	mittel	hoch
Acker	hoch	mittel	mittel
Gartenfläche	hoch	mittel	mittel
vollversiegelte Flächen	gering	gering	gering

**Tabelle 5 Empfindlichkeit der Biotopnutzungstypen**

#### *Vorbelastungen*

Die Biotope im Plangebiet sind unterschiedlich vorbelastet. Hervorzuheben sind die intensive Nutzung des Ackers, der Einsatz von Düngemitteln, Bioziden und die Dominanz von Kulturpflanzen. In und an den Gartenflächen dominieren Reitgrasfluren und Nadelgehölze. Bezüglich der Gehölze wird von einem Nährstoffeintrag durch die angrenzenden Ackerflächen ausgegangen. Zudem stellen die Vollversiegelungen eine erhebliche Vorbelastung dar.

Biotop-Nutzungstypen	Bedeutung	Empfindlichkeit	Vorbelastungen	Bewertung eines potentiellen Eingriffs
Gehölze	mittel	hoch	Nährstoffeintrag aus angrenzenden Ackerflächen	mittel bis hoch
Acker	gering bis mittel	mittel	Nutzung, Düngemittel, Biozide, Dominanz von Kulturpflanzen	mittel
Gartenfläche	mittel	mittel	Dominanz von Reitgrasbeständen und Nadelgehölzen	mittel
vollversiegelte Flächen	gering	gering	Beeinträchtigung sämtlicher Funktionen des Boden- und Wasserhaushaltes	gering

**Tabelle 6 Zusammenfassung der Bedeutung, Empfindlichkeit und Vorbelastung der im Planungsraum vorkommenden Biotopnutzungstypen und die daraus resultierende Bewertung des Eingriffs**

#### 4.7.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild / Erholungseignung

Unter dem Begriff Landschaftsbild ist die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft als Voraussetzung für die Erholung des Menschen zu verstehen. Es gilt die Freiraumfunktionen in Bezug auf Naturerleben – Erholung – Aufenthalt im Freien als wichtigen Beitrag zur physischen und psychischen Regeneration des Menschen nachhaltig zu sichern.

##### *Bedeutung*

Das Landschaftsbild erfüllt folgende Funktionen:

- Wahrnehmung für das Auge (harmonisches Landschaftsbild)
- Wahrnehmung für das Ohr (beruhigende Laute, Abwesenheit von Lärm)
- Wahrnehmung über sonstige Sinne (Erleben von Natur, Berühren von Pflanzen und Bäumen, Beobachten von Tieren, Atmen und Riechen reiner Luft, Spüren klimatischer Reize)
- kognitive Wahrnehmungen (Erkenntniswahrnehmung durch das Erfassen von Symbolgehalten)

Die Beurteilung der Bedeutung des Landschaftsraumes hinsichtlich seiner Funktionen unterscheidet sich insofern von anderen Bewertungen, da sie sich nur indirekt auf naturwissenschaftliche Kriterien gründet. Eine Ermittlung erfolgt deshalb hauptsächlich aufgrund empirischer Beurteilungen.

Bewertet wird im Wesentlichen die auf natürlichen Landschaftselementen basierende Erholungsfunktion. Maßgebend für das Naturerleben sind die Wertkriterien:

- Naturnähe
- Vielfalt
- Identität / Eigenart des Landschaftsbildes / - raumes.

Naturnähe bedeutet: Elemente, Strukturen und Formen die Natur vermitteln. Von der natürlichen Ausstattung sind vordergründig Relief und Vegetation in der Bewertung maßgebend.

Vielfalt entsteht durch die Verschiedenartigkeit und Abwechslung der wahrnehmungsbestimmenden Elemente im Raum (bewegtes Relief, Reichtum Randeffekten und Übergängen, etc.)

Erwiesenermaßen wird davon ausgegangen, dass die Erholungseignung um so größer ist, je vielfältiger und abwechslungsreicher die Naturnähe bestimmenden Merkmale ausgeprägt sind. Dabei kommt Übergangsbereichen wie die von Wald zur freien Landschaft, Gewässerrändern und Hangkanten, sowie großflächigen Park- und Gartenanlagen eine große Bedeutung zu. Da sich hier ein häufiger Wechsel von Landschaftseindrücken ergibt, ziehen solche Bereiche in besonderem Maß Erholungssuchende an, während ausgeräumte Ackerflächen oder das Innere von Waldgebieten weniger aufgesucht werden.

Die Identität eines Raumes ist seine Eigenart und Unverwechselbarkeit, als Ausdruck seiner natürlichen und kulturellen Entwicklung.

Für die Bewertung von Naturnähe, Vielfalt und Eigenart des Landschaftsraumes ist eine Sinneswahrnehmung ästhetisch wirksamer Kriterien lokal begrenzter Bereiche Voraussetzung. Deshalb treten als weitere Bewertungskriterien die

- Einzigartigkeit,
- Unersetzbarkeit
- Seltenheit und
- Repräsentativität

auf.

Es ist davon auszugehen, dass heute einzigartige und unersetzliche Landschaftsbilder aufgrund ihrer meist hohen gemeinschaftlichen Bedeutung im allgemeinen bereits nach der Natur- und Denkmalschutzgesetzgebung unter Schutz gestellt sind. Das Plangebiet ist umgeben vom Biosphärenreservat „Mittlere Elbe“ und zählt zum Dessau – Wörlitzer Gartenreich. Einzigartige und unersetzliche Funktionen des Landschaftsbildes werden im Plangebiet nicht wirksam.

Für das Kriterium Seltenheit ist immer der Bezugsraum zu berücksichtigen. Da sich das Plangebiet in seiner Struktur als typisch für die Region darstellt, ist die Bedeutung nach diesem Bewertungskriterium mit gering einzuschätzen.

Unter Repräsentativität soll hier die Eignung eines Landschaftsbildes verstanden werden, die Eigenart des größeren, zugehörigen Landschaftsraumes in typischer Weise widerzuspiegeln. Besonders schutzwürdig sind dabei jene Landschaftsräume, die selten gewordene Landschaftsbilder repräsentieren.

Folgende landschaftsbildprägende Strukturelemente existieren am Rand des Plangebietes:

- Haus- und Bauerngärten mit Streuobstbestand.

Diese Strukturelemente sind hinsichtlich der Kriterien Einzigartigkeit, Unersetzbarkeit, Seltenheit sowie Repräsentativität mit hoch zu bewerten.

Im gesamten Plangebiet befinden sich Flächen und Elemente mit geringer ästhetischer Wertigkeit. Sie sind durch einfache geometrische Flächenkonfigurationen gekennzeichnet und besitzen keine zusätzlichen Elemente, die zur Gliederung der Landschaft beitragen.

Die einstige Ackerfläche ist in ihrer Farbigkeit, in Relief und Strukturierung sehr homogen gestaltet, sie bietet dem Betrachter wenig Abwechslung. Es ist anzunehmen, dass die einfach konfigurierte, strukturarme Fläche mit einem relativ monotonen Bild der Landschaft Folgen einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung sind.

Das Plangebiet ist im begrenzten Maße von der Kapenstraße und der Oranienbaumer Straße einsehbar. Möglichkeiten der Einsichtnahme von der angrenzenden Bundesstraße können als vernachlässigbar betrachtet werden.

Im Osten und Westen grenzen Gärten, die für die ortsgebundene Naherholung geeignet und offenbar auch entsprechend gut frequentiert sind.

Als wohnungsnahe Freifläche hat das Plangebiet in Zusammenhang mit den angrenzenden Gärten eine mittlere bis hohe Bedeutung für die Stundenerholung. Im Landschaftsplan der Stadt Dessau (Stand: 2003) findet sich hierzu folgende Einschätzung:

„... kleinräumig ländlich strukturierter Bereich mit überwiegend gut ausgebildetem Ortsrand mit Streuobstbeständen und Blickbeziehungen auf den Napoleonsturm. Insgesamt mit hoher Bedeutung für das Orts- und Landschaftserleben sowie mit mittleren bis hohen Wohnumfeldqualitäten. ...“

### *Empfindlichkeit*

Bei der Beurteilung der Empfindlichkeit des Landschaftsbildes müssen die von der geplanten Maßnahme ausgehenden Beeinträchtigungen zugrundegelegt werden.

Überprägung des ursprünglichen Charakters durch ein neugestaltetes Wohngebiet

visuelle Veränderung der bestehenden Ortsrandlage

Die visuelle Verletzlichkeit, d.h. die Empfindlichkeit des Landschaftsbildes gegenüber menschlichen Eingriffen ist im Wesentlichen eine Funktion seiner Transparenz. Mit der Wahrnehmbarkeit einer Landschaft steigt ihre visuelle Verwundbarkeit bei Eingriffen.

Im Übergangsbereich zum Plangebiet aus südlicher und westlicher Richtung kommend wird die Empfindlichkeit landschaftsbildprägender Strukturelemente (Haus- und Bauerngärten) mit hoch bewertet. Die Empfindlichkeit der im Plangebiet gelegenen Bereiche wird aufgrund der mangelnden Deutlichkeit mit gering bis mittel eingestuft.

### *Vorbelastungen*

Das Landschaftsbild weist bezogen auf das Plangebiet keine Vorbelastungen mit Ausnahmen der dominierenden Ackerflächen und der Bundesstraße B 185 am östlichen Plangebietsrand auf.

#### 4.7.7 Schutzgebiete/-objekte

Schutzgebiete oder – objekte sowie für den Naturschutz wertvolle Biotope<sup>19</sup> sind im Plangebiet nicht vorhanden. Außerhalb des Plangebietes liegende Schutzgebiete nach der FFH – Richtlinie sind die Dessau – Wörlitzer Elbauen in einer durchschnittlichen Entfernung von 880 m, getrennt durch die Bebauung der Kapenstraße in nördlicher Richtung und durch die Kleingartenanlage und die Bundesstraße B 185 in nordöstlicher bis östlicher Richtung.

Aufgrund dieser Entfernung und der Verordnung vom 03.02. 1995 zur Änderung der Bestimmungen der Verordnung über die Festsetzung von Naturschutzgebieten und einem Landschaftsschutzgebiet von zentraler Bedeutung als Biosphärenreservat Mittlere Elbe vom 12. September 1990 im Zuständigkeitsbereich der Stadt Dessau, veröffentl. im Amtsblatt der Stadt Dessau, Ausg. Nr. 3 vom 27. Februar 1995 geht die Stadt Dessau davon aus, dass die Verträglichkeit zu dem Schutzzweck des o.a. Gebietes bei Einhaltung der Auflagen aus dem Veränderungsverfahren gegeben ist.

#### 4.7.8 Umweltverträglichkeitsprüfung UVP

Bebauungspläne sind nach §30 Abs.1 BauGB dann UVP – pflichtig, wenn sie ein konkretes UVP – pflichtiges Vorhaben ausweisen, ein bauplanungsrechtliches Vorhaben nach Nr. 18 der Anlage 1 zum Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz UVPG beinhalten oder eine planfeststellungsersetzende Wirkung haben. Dies ist vorliegend nicht der Fall, da im Bebauungsplan eine Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt ist.<sup>20</sup>

Alle umweltrelevanten Auswirkungen des Vorhabens sind in der Begründung zum Bebauungsplan festgehalten.<sup>21</sup>

### 4.8 Verkehrserschließung

#### 4.8.1 Straßen

Die straßenverkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt im Bestand über die Kapenstraße im Norden und die Oranienbaumer Straße im Süden. Angebunden sind diese Straßen an übergeordnete Straßen über Straßenverbindungen im Norden zur Rudolf – Breitscheid – Straße, weiterführend zur Bundesstraße B 185 und im Süden zur Sollnitzer Allee, weiterführend nach Kleutsch und Sollnitz im Süden, sowie zum Gewerbegebiet Ost und die AS 10 des BAB A9 im Osten.

Die Kapenstraße im Norden und die Oranienbaumer Straße im Süden sind befestigte Straßen, die Letztgenannte ist die Hauptverkehrsstraße der Ortslage Mildensee.

Zwischenzeitlich ist mit der internen Erschließung des Plangebietes durch den Nordmannring und den Mohseichenweg sowohl von der Kapenstraße als auch von der Oranienbaumer Straße begonnen worden.

Die gesamte Ortslage ist Tempo30 - Zone

---

<sup>19</sup> Landschaftspflegerische Konzeption zur Entwicklung des ostmüldischen Bereiches der Stadt Dessau.

<sup>20</sup> Das UVPG sieht eine Vorprüfung für den Umstand vor, dass bei Städtebauprojekten nach Nr. 18.7 der Anlage 1 zum UVPG eine Grundfläche von > 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 100.000 m<sup>2</sup> im Bebauungsplan festgesetzt ist.

<sup>21</sup> vgl. Kap. 5 ff.

#### 4.8.2 Fußwege/Radwege

Ein explizites Fuß- und Radwegnetz ist im Rahmen der äußeren Erschließung nicht vorhanden. Straßenbegleitend führt auf der Nordseite der Kapenstraße ein gemeinsamer Fuß- und Radweg entlang.

Partielle Abschnitte entlang der Oranienbaumer Straße können auch für den Fußgänger genutzt werden. Radfahrer müssen die Fahrbahnfläche benutzen.

#### 4.8.3 Ruhender Verkehr

Durch die Eigenart der benachbarten Bebauung sind größere Anlagen für den ruhenden Verkehr außerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Der überwiegende Teil der Kraftfahrzeuge wird auf dem eigenen Grundstück abgestellt. Darüber hinaus bieten partielle Flächen entlang der Kapenstraße und der Oranienbaumer Straße Möglichkeiten für das Parken im begrenzten Umfang an. Der Nordmannring ist entsprechend der Zielkonzeption des B - Planes als Zone - Parkverbot angeordnet worden.

#### 4.8.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Der Ortsteil Mildensee ist direkt mit dem Stadtzentrum über den ÖPNV verbunden. Die nächstgelegene Haltestelle befindet sich in der Kleutscher Straße. Damit erfolgt verkehrstechnisch großräumig und ausreichend eine Erschließung des Plangebietes.

Haltestelle	Luftlinienentfernung	pot. reale Entfernung Faktor 1.3	empfohlene Entfernung (Literatur)
Kleutscher Straße	400 m	520 m	600 m

**Tabelle 7 ÖPNV**

Aus der Erreichbarkeitsanalyse wird deutlich, dass die Haltestelle aufgrund ihrer unmittelbaren Nähe eine große Bedeutung für die Anbindung des Plangebietes an das ÖPNV- Netz besitzt.

#### 4.9 Stadttechnische Erschließung

Auf den bereits entwickelten baulichen Flächen bestehen folgende Leitungen und Anlagen:

Die medientechnische Erschließung ist in den Haupterschließungsstraßen des Plangebietes abgeschlossen.

Für die Beseitigung der Abwässer aus dem Plangebiet wurden Steinzeugrohre DN 200 als Gefälleleitungen verlegt und in die Druckrohrleitung im Bereich der Kapenstraße eingebunden. Die Leitungsverlegung der Hauptstränge ist abgeschlossen.

Die Trink- und Löschwasserversorgung erfolgt über die vorhandene Versorgungsleitung in der Kapenstraße (110 X 10 PE). Die Anbindung des Gebietes und die Versorgung über das im Plangebiet verlegte Netz sind erfolgt.

Hinsichtlich der Versorgung der Elektroenergie wurde ein neues Versorgungsnetz einschließlich Trafostation verlegt. Die Anbindung an die vorhandenen Versorgungsleitungen in der Kapenstraße wurde vollzogen. Die Stromeinspeisung über diese Anbindung ist erfolgt.

Das gesamte Plangebiet soll für die Erzeugung von Heizwärme bzw. zur Warmwasserversorgung mit Erdgas versorgt werden. Die hierzu erforderlichen Versorgungsleitungen im Plangebiet sind verlegt. Die Anbindung an das Erdgasnetz der Stadt Dessau ist im Bereich der Kapenstraße erfolgt. Für die

bereits erstellten Gebäude wurden die Hausanschlüsse verlegt und in Betrieb genommen. Die Wärmeversorgung der Gebäude erfolgt durch einzelne Anlagen in den Gebäuden.

Im gesamten Plangebiet wurde ein Telekommunikationsnetz verlegt und in Betrieb genommen. Eine Verkabelung für den Empfang von Ton-, Fernseh- und Rundfunkempfang ist erfolgt.

## **5 Planungskonzept**

### **5.1 Städtebauliches Zielkonzept**

Ziel der Dessauer Stadtentwicklung ist es, eine bedarfsgerechte Wohnraumversorgung aller Bevölkerungsschichten zu erreichen. Neben einer darauf abzielenden Versorgung von Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf, hat die Stadt Dessau seit Mitte der 90er Jahre jene Einwohner und Zuzügler unterstützt, die sich innerhalb der Stadt den Wunsch nach einem Eigenheim erfüllen wollten. Mit der Aufnahme mehrerer Bauleitplanverfahren<sup>22</sup> wurde das Ziel verfolgt, dem zu Beginn der 90er Jahre einsetzenden Abwanderungstrend Bauwilliger in das Dessauer Umland entgegenzuwirken.

Bedingt durch die Lage der Stadt Dessau im Biosphärenreservat „Mittlere Elbe“ und Landschaftsschutzgebiet „Mosigkauer Heide“ ist es für die Zukunft aber absehbar, dass Dessau seinen künftigen Baulandbedarf fast nur noch im Innenbereich realisieren kann.

Angesichts dieser Situation treten an die Stelle der Inanspruchnahme unbebauter und unbeplanter Siedlungsflächen am Stadtrand immer mehr die Nutzung innerstädtischer Brachen und die Förderung der Auslastung vorhandener Bau- und Plangebiete.

Vorhandene Altlasten, hohe Bodenpreise, die Nichtverfügbarkeit über Grund und Boden erschweren jedoch die Umsetzung des Grundsatzes „Innen- vor Außenentwicklung“. Letztlich ist eine konsequente Begrenzung des Siedlungswachstums auch durch die berechtigte Sorge um Abwanderung von Unternehmen und bauwilliger Wohnbevölkerung in Umland nur begrenzt möglich<sup>23</sup>. Die Schaffung der baurechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung des Wohngebietes „Dellnauer Acker“ spielt dabei eine bedeutende Rolle, da der Trend zum Wohnen im eigenen Häuschen im Grünen trotz rückläufiger Einwohnerzahlen anhält.<sup>24</sup>

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 122 „Dellnauer Acker“ entsteht somit die Gelegenheit, mittels einer geordneten städtebaulichen Entwicklung der offensichtlichen Nachfrage<sup>25</sup> zu begegnen. Dabei sind die Vorteile der Bauleitplanung durch Bebauungsplan, wie die Gestaltung eines Lebensraumes im Einklang mit den Grundbedürfnissen der zukünftigen Bewohner und der Schutz der Umwelt durch eine nachhaltige Planung positiv zu werten.

Die baulich-räumliche Konzeption des vorgesehenen Wohngebietes soll die vorhandene Wohnbebauung der Ortslage Mildensee / Alt - Dellnau unter Berücksichtigung der angrenzenden Strukturen nach Osten hin behutsam abschließen. Die neuen Strukturen sollen harmonisch an die alten Formen anbinden und die Geschlossenheit des gesamten Ortes unterstützen. Ziel ist, den vorhandenen ruhigen Ortsrand in klassischer Einfachheit neu zu bilden.

Das Leitbild der Planung ist insofern die Entwicklung eines attraktiven Wohngebietes mit guter Integration in die umgebende Landschaft und die bestehende Siedlung.

Vor diesem Hintergrund sollen die Neubauten 1 – 2 geschossig ausgebildet werden und den üblichen Festsetzungen zur Grundstücksausnutzung und Gestaltung folgen. Die Wirkung der Dorfkerne und ihrer Silhouette mit den beiden Türmen soll in keiner Weise gestört werden.

---

<sup>22</sup> vgl. B136 „Entwicklungsbereich Dessau – Kochstedt“, B105 „Kirschberg“, B146 „Wohngebiet Große Loos“

<sup>23</sup> vgl. EXWOST – Bericht der Stadt Dessau 2000

<sup>24</sup> Lt. Erläuterungsbericht des Entwurfes zum Flächennutzungsplan der Stadt Dessau (Stand: 2000) besteht für Mildensee ein Nachverdichtungspotential in Höhe von 2,3 ha

<sup>25</sup> vgl. Kapitel 1

Die gestalterische Gesamtkonzeption beruht auf den Überlegungen des 1. Entwurfes zum Bebauungsplan Nr. 122 „Dellnauer Acker“ vom März 1993. Aus diesem Grund verläuft innerhalb des Plangebietes auch künftig eine in Nord-Süd-Richtung konzipierte Hauptsammelstraße, die das Baugebiet in eine westlich und östliche Hälfte gliedert. In deren Mittelpunkt ist ein kleines kommunikatives Zentrum mit Aufenthaltsmöglichkeiten vorgesehen.

Die Straßen und Baufluchten sollen so angelegt werden, dass ständig Blickbeziehungen und optisch geschlossene Straßen- und Platzräume entstehen.

Um die städtebaulichen Grundziele zu sichern, sind Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zur Höhe der baulichen Anlagen und zur Gestaltung der baulichen Anlagen und der unbebauten Freiflächen zu treffen.

## 5.2 Verkehrskonzept

Ziel des dem Bebauungsplan zugrundeliegenden Verkehrskonzeptes ist die Ausweisung eines Wohngebiets mit „beruhigtem Verkehr“. Die innere Erschließungsstruktur soll deshalb so ausgelegt werden, dass gebietsfremder Verkehr behindert, resp. vermieden wird.

Zudem sind mit dem gewählten Verkehrskonzept folgende Planungsziele verbunden:

- klare übersichtliche Gliederung von schmalen Straßenräumen
- Aufenthaltsflächen für Bewohner aller Altersgruppen
- Verkehrssicherheit durch geringe Fahrgeschwindigkeiten
- zweckmäßige Ausweisung eines öffentlichen Stellplatzangebotes.

Dafür werden die Kapenstraße und die Oranienbaumer Straße als Zubringerstraßen durch eine in nordsüdlicher Richtung durch das Plangebiet verlaufenden Hauptsammelstraße (Nordmannring) miteinander verbunden. Sie erhält in der Mitte des Gebietes eine platzartige Aufweitung. An dieser Hauptsammelstraße sind sämtliche Anliegerstraßen in Form von Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als „Verkehrsberuhigte Bereiche“ angebunden.

Der Verkehrsraum des Nordmannringes ist so gewählt worden, dass alleearartige Baumpflanzungen und Gehwege angelegt werden können.

Der Raumbedarf aller Verkehrsflächen wurde nach den Abmessungen der charakteristischen Verkehrsteilnehmer und ihrer Fahrzeuge, nach den fahrgeometrischen Möglichkeiten der Fahrzeuge und den o.a. städtebaulichen Zielen ermittelt. Dies schließt auch die Zielstellungen zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden im Sinne einer bodenschonenden Erschließung mit ein.

Der Entwurf des Verkehrskonzeptes wurde deshalb auf die Arbeitshilfen der EAE 85 gestützt. Gleichzeitig sollen mit dem ausgewiesenen Raumbedarf verkehrslenkende Maßnahmen initiiert (z.B. Änderung der Prioritäten unter den Verkehrsteilnehmern, Geschwindigkeitsbegrenzungen, Einrichtungsverkehre, etc.) werden. Dies trifft vordergründig auf die mit 4,50 m Breite bemessenen Mischverkehrsflächen zu. Dieses Maß wurde auch vor dem Hintergrund gewählt, dass auf den entlang des Nordmannringes abgehenden Stichstraßen eine geringe Verkehrsstärke und seltenes Befahren mit LKW erwartet werden.

Am Ende der im Gebiet geplanten Stichstraßen wird auf die Festsetzung von Wendeanlagen verzichtet. Nach den Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen EAE 85 / 95 sind Wendeanlagen am Ende von Stichstraßen nur dann erforderlich, wenn Gehwegüberfahrten oder Garagenflächen für Wendevorgänge nicht mitbenutzt werden können. Diese Empfehlung hat insofern klarstellende Bedeutung, dass aus Gründen der Verkehrssicherheit kein Kraftfahrer gezwungen werden darf, eine Stichstraße regelmäßig ohne Einweisung rückwärts zu fahren. Aufgrund des auf den Stichstraßen zu erwartenden geringen Verkehrsaufkommens für maximal 3 Baugrundstücke, der jeweils angrenzenden Nutzung und der Möglichkeit, die Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen mit zu benutzen, wird von Wendeanlagen am Ende der Stichstraßen abgesehen.

Zur Aufnahme der anfallenden Abfälle durch die Abfallentsorgung gelten die Bestimmungen der am 31.01. 1999 inkraftgetretenen Abfallsatzung der Stadt Dessau. § 23 Abs. 6 regelt, dass die jeweiligen Abfallbehälter am Tage der Entsorgung an einer gefahrlos mit Sammelfahrzeugen befahrbaren Straße – hier: Nordmannring – bereitzustellen sind. Dies kann durch den im Entwurf zum Straßenraum des Nordmannrings dargestellten Fußweges gewährleistet werden. Den Anschlusspflichtigen wird diese Verkehrsanlage durch öffentliche Bekanntmachung oder schriftliche Mitteilung bekanntgemacht.

Die Absicherung des Stellplatzangebotes richtet sich in erster Linie nach Art und Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke und nach dem darauf bezogenen Verkehrsaufkommen. Entsprechend dem zu erwartenden Bedarf der Anwohner, Besucher und potentiell im Wohngebiet Beschäftigten ist es das Ziel, die Flächen für den ruhenden Kraftfahrzeugverkehr vordergründig auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Darüber hinaus sind weitere Parkmöglichkeiten in begrenztem Umfang ausgewiesen. Die Größe der Baugebiete und der zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs vorgesehenen Flächen ist so gewählt worden, dass die Richtzahlen aus den bauordnungsrechtlichen Vorschriften des Landes nachgewiesen werden können.

### **5.3 Grünordnerisches Zielkonzept**

Für den Bebauungsplan wurde ein Grünordnungsplan i.d. Fassung vom September 1993 erstellt. Seine originäre Aufgabe bestand in der Darstellung der gestalterischen Grundsätze und Maßnahmen für die Entwicklung des Planungsgebietes.

Das gesamte Plangebiet soll durch Baum- und Strauchpflanzungen straßenbegleitend gegliedert und am Rande eingefasst werden. Diesen Flächen kommen unterschiedliche Funktionen zu: Einerseits dienen sie dem Ausgleich für die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft; an anderer Stelle sind sie für die aktive und passive Naherholung der Bewohner vorgesehen. Darüber hinaus soll in den Grünflächen das anfallende Niederschlagswasser aufgenommen und versickert werden.

Der Landschaftsplan der Stadt Dessau sieht zur Wahrung des ortstypischen Charakters lediglich Einzelhäuser als vertretbar an. Dieses Ziel greift die vorliegende Bauleitplanung durch ihre Entwurfsänderung auf.

Des Weiteren empfiehlt er, die Ortsrandtypischen Strukturen und ortsnahen Freiflächen zu sichern. Die künftige Grüngestaltung des Plangebietes soll in die bestehenden Strukturen eingebunden werden. Die Ortsbildprägenden Blickbeziehungen sind zu berücksichtigen, die verbleibenden ortsnahen Freiräume sollen zur Wahrung des dörflichen Charakters gesichert werden. Die ortstypischen geringen Versiegelungs- und hohen Durchgrünungsgrade sollen innerhalb der Bauleitplanung berücksichtigt werden.

Konkret bezogen auf das Planungsgebiet lassen sich somit folgende Zielvorstellungen aus landespflegerischer Sicht ableiten, die in ihrer Wertigkeit sich mit den Ergebnissen aus der naturschutzfachlichen Bestandsaufnahme decken.

#### **5.3.1 Schutzgut Boden**

Während der Bauphase soll die Ablagerung von Baustoffen und Aufschüttungen sowie die Einrichtung der Baustellen flächensparend erfolgen. Das Umfahren der Baustellen ist auf ein unvermeidbares Maß zu reduzieren. Bei der Trennung von Ober- und Unterboden soll sorgfältig vorgegangen werden. Die Lagerung des Bodens hat sachgemäß zu erfolgen. Der Boden ist vor dem Eintrag von Schadstoffen sowie vor Erosion zu schützen.

Die Bauweise hat flächensparend zu erfolgen. Bei der Einpassung der Bauwerke ist auf große Abgrabungen sowie dauerhafte Aufschüttungen und Veränderungen der Oberflächenformen zu verzichten.

### **5.3.2 Schutzgut Pflanzen**

Auch hier ist es das Ziel, Erdmassen und Baustoffe während der Bauphasen flächensparend abzulagern. Eine Inanspruchnahme der unmittelbar zu den angrenzenden Haus- und Kleingärten gelegenen Flächen ist auszuschließen. Damit sollen die ortsrantypischen Strukturen und ortsnahen Freiflächen gesichert werden.

Wie schon beim Schutzgut Boden sollen auch hier durch eine auf das notwendige Maß reduzierte Versiegelung die Lebensbedingungen für Pflanzen optimiert werden. Dazu sollen die geplanten Grünstrukturen in die bestehenden Strukturen des Umfeldes des Geltungsbereiches eingebunden werden. Die Herstellung durchgehender Grünbereiche zwischen bestehendem Ortsrand und geplanter Baufläche wird verfolgt.

### **5.3.3 Schutzgut Tiere**

Zur Vermeidung dauerhafter Beeinträchtigungen der Lebensbedingungen der Tiere soll bereits die Umgebung der Baustellen vor Befahrungen, Betretungen und Ablagerungen geschützt werden. Darüber hinaus soll das Ausmaß der Baustelleneinrichtungen auf das erforderliche Mindestmaß reduziert werden. Der Einsatz von lärmgedämpften Baumaschinen hat zwingend zu verfolgen.

Hinsichtlich der dauerhaften Wirkfaktoren sollen die wesentlichen Strukturen, vornehmlich in den Übergangsbereichen zur bestehenden Ortslage erhalten werden. Die Erschließungsräume sollen begrünt werden.

Die unbebauten Freiflächen sollen gärtnerisch gestaltet werden. Es wird empfohlen, Teilbereiche dieser Flächen naturnah auszugestalten. Die ortstypischen geringen Versiegelungs- und hohen Durchgrünungsgrade sollen Eingang in die Entwicklung des Baugebietes halten. Die Baugrundstücke sollen mit standortgerechten Gehölzen begrünt werden.

Auf die Anlage von geschlossenen Einfriedungen soll weitgehend verzichtet werden.

### **5.3.4 Schutzgut Grundwasser**

Während der Bauphase ist es Ziel, das Grundwasser von Freilegungen zu vermeiden und gegen Ausschwemmungen aus Baumaterialien zu schützen. Die Bauweise und die Erschließung soll grundwasserschonend erfolgen. Zudem soll ein Konzept entwickelt werden mit dem Ziel, das anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet zu verbringen.

### **5.3.5 Schutzgut Klima**

Die Beseitigung vorhandener Gehölz- und Strauchbestände ist auf ein unvermeidbares Maß zu reduzieren. Die Neuversiegelung ist mit dem Ziel, die Wärmeabgabe zu beschränken, ebenfalls auf das zweckmäßige Maß zu reduzieren.

Die nach Abschluss der Baumaßnahmen verbleibenden Freiflächen sind vorwiegend als Vegetationsdecken auszubilden. Zur Staubminderung entlang der künftigen Straßenräume sollen Bepflanzungen vorgenommen werden.

### 5.3.6 Schutzgüter Landschaftsbild und Erholung

Zur Sicherung des harmonischen Überganges von der Siedlung in die Landschaft sollen die prägenden Elemente Bauerngärten und Kleingärten geschont werden. Die ortsbildprägenden Blickbeziehungen sollen ebenfalls berücksichtigt werden.

Im Landschaftsplan der Stadt Dessau findet sich hierzu folgende Zielstellung:

„... Erhaltung des kleinräumig ländlich strukturierten Bereichs mit überwiegend gut ausgebildetem Ortsrand mit Streuobstbeständen...“.

Zur Wahrung des Ortsbildes sollen die die Neubauten 1 – 2 geschossig ausgebildet werden und den ortstypischen Bebauungsgraden folgen. Die Wirkung der Dorfkerne und ihrer Silhouette mit den beiden Türmen soll in keiner Weise gestört werden.

Der Landschaftsplan für die Dessauer Vororte Waldersee und Mildensee bescheinigt den Ackerflächen um Mildensee eine geringe Eignung für eine landschaftliche Erholung. Als wohnungsnaher Freifläche hat das Plangebiet in Zusammenhang mit den angrenzenden Gärten indessen eine mittlere bis hohe Bedeutung für die Stundenerholung. Diese Potentiale sind im Zuge der Entwicklung des Plangebietes durch die Ausbildung ansprechender Gestaltungsmerkmale und von Aufenthaltsräumen für die Bewohner und Besucher aufzugreifen. Historisierende Vorstellungen sollen dabei aber nicht tragend sein. Vielmehr soll durch die Bauleitplanung eine Weiterentwicklung des Dorfes und seiner Umgebung nach zeitgemäßen ökologischen und gestalterischen Absichten angestrebt werden, welche neben den örtlichen natürlichen Vorgaben auf den heutigen Vorstellungen vom Leben auf dem Dorf basieren.

Die Freiräume des Plangebietes und deren Grünstrukturen sind neben den baulichen Strukturen<sup>26</sup> die bestimmenden Faktoren für die harmonische Ergänzung, resp. Einbindung in die bestehenden Strukturen. Die verschiedenen Ansätze ergeben sich aus folgenden Zielvorstellungen, die sich auch auf die anderen Schutzgüter Landschaftsbild und Erholung auswirken können:

Die Gestaltung der Dächer sollte mit dem Ziel verknüpft werden, Überstände zu schaffen, die Nistplätze für viele Vogelarten bieten können. Senkrechte Wandflächen, insbesondere von Nebenanlagen, Garagen und Carports sowie von Einfriedungen sollen berankt werden. Die Begrünung zielt im wesentlichen auf die Verbesserung der mikroklimatisch - lufthygienischen Situation im direkten Baukörperbereich sowie auf eine allgemeine Erhöhung des Grünanteils in den Hausgärten neuer Wohngebiete ab. Dies schließt gestalterische Verbesserungen mit ein. Daneben sollen die bauphysikalischen Eigenschaften von Außenwänden sowie die Lebensmöglichkeiten für Pflanzen und Tiere im Wohngebiet verbessert werden.

Mit der Schaffung von Großgrünelementen (Bäume und Sträucher) sind weitere städtebauliche und grünordnerische Ziele im Plangebiet verbunden. Hierzu zählen die Verbesserung der klimatischen und lufthygienischen Situation im Bereich der Baukörper, Straßen und Wege. Ebenso die allgemeine Erhöhung des Grünanteils sowie die Schaffung von Lebensmöglichkeiten für Tiere. Zu den stadtgestalterischen Zielen gehören die ablesbare Gliederung von unterschiedlichen Funktionsbereichen, die Erlebbarkeit räumlicher Ordnungen und die Beiträge zum Orts- und Landschaftsbild.

Durch ihre Art, Größe und Komposition vermögen Gehölze das künftige Baugebiet zu gliedern, sie sollen Maßstäblichkeit vermitteln und vor allem im Bereich der Straßen Blickrichtungen lenken.

Im Hinblick auf die Erforderlichkeit eines öffentlichen Spielplatzes wurde auch die Änderung der Bebauungsstruktur und der baulichen Dichte berücksichtigt (vgl. Kapitel 1). Das Festhalten an der einstigen Forderung nach einem gesonderten öffentlichen Spielplatz wurde deshalb nicht mehr als zwingend notwendig erachtet, da andere Möglichkeiten der kinderfreundlichen Gestaltung des Gebietes geschaffen werden sollen. Dies kann durch die Ausweisung von Spielstraßen und einer entsprechenden Umfeldgestaltung, kleinerer Spielpunkte oder ähnliches geschehen. Mit diesen

---

<sup>26</sup> vgl. städtebauliches Zielkonzept

Varianten soll den Kindern die Möglichkeit gegeben werden, sich mit anderen Kindern zum Spiel gefahrlos zu treffen.

## **5.4 Gestalterisches Zielkonzept**

Die Lage im Übergangsbereich zwischen Siedlungs- und Landschaftsbereich verlangt für das Plangebiet ein Mindestmaß an gestalterischen Vorgaben, um die das Plangebiet umgebende Bebauung behutsam weiterentwickeln und für die zukünftigen Bewohner eine positive Adressenbildung und ein harmonisches Einfügen in das bestehende Ortsbild gewährleisten zu können. Zudem soll entsprechend der Zielstellung, ein konkret individuelles Wohngebiet zu entwickeln, in der künftigen Formensprache und in der Kubatur der Gebäude ein optisch und geometrisch ausgewogenes Verhältnis zur verfügbaren Fläche geschaffen werden. Schließlich soll das künftige Wohngebiet im äußeren Erscheinungsbild, Form und Gebäudehöhenentwicklung ein harmonisches Neben- und Miteinander zur Folge haben.

Aufgrund der Lage des Plangebietes als Bestandteil des Dessau - Wörlitzer Gartenreichs ist für die Gestaltung zudem die Lage im "Dessau-Wörlitzer Gartenreich" von Bedeutung. Das Gartenreich hat unter geschichtlichen und denkmalpflegerischen Gesichtspunkten besondere Bedeutung für die Gestaltung baulicher Anlagen und unbebauter Grundstücksteile. Denn dieses großflächige Kulturdenkmal wird durch zahlreiche Garten- und Parkanlagen und eine Vielzahl von architektonisch bedeutsamen Bauwerken bestimmt. Die Gesamtheit der einzelnen Bestandteile definiert den außergewöhnlichen Wert des Dessau-Wörlitzer Gartenreiches. Die Denkmallandschaft ist für den Zeitraum vom späten 17. bis ins 20. Jahrhundert hinein das Zeugnis einer einzigartigen kulturhistorischen Entwicklung. Hier ist eine Synthese von Landschaftsgestaltung und Baukunst mit einer umfassenden Wirtschafts-, Bildungs- und Sozialpolitik angestrebt worden (LEP-LSA Punkt 3.5.5). Im Vorbehaltsgebiet für Kultur und Denkmalpflege ist den Belangen der Sicherung, Erhaltung und Zugänglichmachung von baulichen und landschaftlichen Kulturgütern bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ein erhöhtes Gewicht beizumessen.

Gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 85 BauO LSA sollen daher Rahmenbedingungen festgesetzt werden, um eine gestalterische Gesamtentwicklung und harmonische Eingliederung in die umgebende Landschaft und Siedlung zu erreichen und deren Weiterentwicklung gewährleisten zu können.

## **6 Begründung der wesentlichen Festsetzungen**

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

Die grundsätzliche Zielrichtung ist die Entwicklung des Geltungsbereiches als attraktiv gestaltetes Gebiet. Um eine möglichst große Nutzungsvielfalt zu erreichen, soll ein allgemeines Wohngebiet gemäß §4 BauNVO festgesetzt werden. Der Ausschluss der gemäß §4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für die Verwaltung
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

ist dabei städtebaulich erwünscht. Folgende Gründe sprechen augenblicklich dafür:

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe würden einen nicht unerheblichen Kunden- und Lieferantenverkehr mit sich bringen, was zu einer Beeinträchtigung des Wohngebietes führen würde.

Anlagen der Verwaltung sind eher im Zentrum der Stadt anzusiedeln, die mehr dezentrale Lage des Plangebietes ist für diese Nutzungsart ungeeignet. Ebenso können dadurch Störungen nicht ausgeschlossen werden.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen benötigen große Wirtschaftsflächen mit emittierenden Bereichen. Diese Art der Nutzungen würde ebenfalls der Zielsetzung des vorwiegenden Wohnens in dem Plangebiet entgegenstehen.

Innerhalb des Bebauungsplanes sind Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen worden mit dem Ziel, die Gebäude mehrheitlich in Gestalt, Höhe und Formensprache traditionell am ursprünglichen Orts- und Landschaftsbild des Ortsteiles Mildensee orientieren zu können. Dabei soll überwiegend eine zweigeschossige Bauweise ermöglicht werden. Das zweite Vollgeschoss der Mehrzahl der Gebäude soll jedoch bereits als Dachgeschoss deutlich erkennbar sein.

Die Traufhöhe im Plangebiet ist deshalb auf maximal 4,50 m begrenzt worden. In Verbindung mit der festgesetzten Dachneigung 35°-45° kann ein weiteres (zweites) Vollgeschoss nur im Dachgeschoss entstehen.

Im Hinblick auf eine komplexe Alterstruktur der Bewohner, die die Bedürfnisprofile unterschiedlicher Altersgruppen hinsichtlich der Ansprüche an das Wohnen ausgewogen berücksichtigt, ist partiell auch eine Eingeschossigkeit der Gebäude in Verbindung mit einem geringer geneigten Dach (vgl. alten – und behindertengerechte Wohnungen) zulässig.

Zur Ermittlung der Höhen der baulichen Anlagen wurden mit Bezug auf § 18 BauNVO und § 9 Abs. 2 BauGB untere und obere Bezugspunkte festgesetzt. Als Traufhöhe gilt danach das Maß zwischen dem festgesetzten unteren Bezugspunkt, der Oberkante der Fahrbahnmitte der angrenzenden Erschließungsstraße, und dem äußeren Schnittpunkt der Außenwand der Hauptgebäude mit der Dachhaut.

Bei ansteigenden bzw. abfallenden Erschließungsstraßen ist der untere Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung das arithmetische Mittel aus den Straßenhöhen der Schnittpunkte der seitlichen Grundstücksgrenzen mit der Straßengradiente der angrenzenden Erschließungsstraße.

Bei Eckgrundstücken, die direkt an mehrere Erschließungsstraßen angrenzen ist der untere Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung das jeweils höhere arithmetische Mittel aus den Straßenhöhen der Schnittpunkte der seitlichen Grundstücksgrenzen mit der Straßengradiente der angrenzenden Erschließungsstraße.

Die Neuversiegelung bzw. der Umgang mit Grund und Boden ist unter umwelt- und naturschutzfachlichen Gesichtspunkten mit dem Ziel einer flächensparenden Bauweise restriktiv betrachtet worden. Eine Überschreitung der Obergrenze der Neuversiegelung von mehr als 40% der künftigen Grundstücksfläche soll im Vergleich zum ersten Entwurf künftig ausgeschlossen werden. Dafür sprechen auch Erfahrungswerte aus anderen Bebauungsplänen bei der Ausnutzung städtebaulicher Festsetzungen in neu zu schaffenden Wohngebieten. Ausnahmen davon sollen für Maßnahmen zugelassen werden, sofern sie den ökologischen Belangen der Gesamtplanung nicht entgegenstehen. Dies trifft beispielsweise auf Anlagen zur gärtnerischen Gestaltung der unbebauten Freiflächen und zur zweckmäßigen Gestaltung der Vorgärten (Abstellplatz für Abfallbehälter) zu.

Entgegen dem 1. Entwurf des Bebauungsplanes wurde nunmehr in allen Teilgebieten auf eine durchgängig offene Bauweise orientiert. Diese Festsetzung verfolgt den Zweck, einerseits den Wohnbedürfnissen (vgl. Kapitel 1) und andererseits der angestrebten Auflockerung der Bebauung Rechnung zu tragen.

Die offene Bauweise ist durch einen seitlichen Grenzabstand gekennzeichnet. Als zulässige Hausformen werden Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind mittels Baulinien und Baugrenzen so gebildet worden, dass eine geordnete städtebauliche Entwicklung für mehrere Bau- und Wohnformen erfolgen kann. Gemäß dem Grundsatz des sparsamen Umganges mit Grund und Boden sind diese Flächen auch in Anlehnung an den vorhandenen Gehölz- und Baumbestand restriktiv betrachtet worden. Dafür spricht ebenfalls die Zielsetzung einer ausgewogenen optischen Gestaltung zur Raumbildung unter wirtschaftlichen und kostenneutralen Maßstäben. Auf der Grundlage der zu treffenden Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche sollen Bauformen entsprechend den heutigen Anforderungen an ein gesundes und kostenbewusstes Wohnen und Arbeiten geplant werden können.

## 6.2 Führung von Versorgungsleitungen

Nach Auffassung der Stadt Dessau führt die oberirdische Verkabelung zu einer wesentlichen Beeinträchtigung des städtebaulich-gestalterischen Erscheinungsbildes des Plangebiets. Angesichts der landschaftswirksamen Ortsrandlage des Plangebietes hält es die Stadt Dessau für angemessen und vertretbar, die unterirdische Verkabelung bauplanungsrechtlich festzusetzen.

## 6.3 Heizungsbeschränkungen

Aus Gründen einer städtebaulichen Nachhaltigkeit - Mildensee ist lufthygienisch nicht vorbelastet und Bestandteil des für den Kulturtourismus bedeutenden Dessau – Wörlitzer Gartenreichs - soll die Verwendung von festen fossilen Brennstoffen und Flüssiggas ausgeschlossen werden. Ausnahmsweise kann je Baugrundstück eine Feuerungsanlage für feste fossile Brennstoffe zugelassen werden, wenn diese zur Raumwärmeversorgung der jeweiligen Wohnung von untergeordneter Bedeutung ist.

## 6.4 Grünordnung

In den allgemeinen Wohngebieten und entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Befestigungen von Stellplätzen, Wegen und Zufahrten zu Garagen, Carports, Stellplätzen und Nebenanlagen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

Die Festsetzungen sind mit dem Ziel verbunden, die Leistungsfähigkeit der natürlichen Bodenfunktionen so weit wie möglich zu erhalten, resp. wiederherzustellen, vor allem die Versiegelungsrate im Plangebiet zweckmäßig zu gestalten (Vermeidung unnötiger Versiegelungen) und die Versickerung von Niederschlägen in den Boden zu ermöglichen. Darüber hinaus dient die Festsetzung einer verbesserten Wasserversorgung der Pflanzenwurzeln.

Die innerhalb des Bebauungsplanes festgesetzten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Regenwasserversickerung“ sind muldenförmig zur Retention und Versickerung des von den Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers auszubilden. Eine Düngung ist nicht gestattet. Im Bereich der Zu- und Ausfahrt-, Absetz- und Auslaufzone ist eine Teilversiegelung mit Rasengittersteinen zulässig.

Die Anlage der Grünfläche zur Versickerung des Regenwassers ist eine Maßnahme des kommunalen Abwassermanagements im Plangebiet. Im Mittelpunkt der damit verbundenen ökologischen Zielstellungen stehen sowohl die verzögerte Abgabe des Regenwassers an die Vorfluter, die hydraulische Entlastung des Abwassersystems und die Förderung der Grundwasserneubildung. Zudem dient die Festsetzung der Schaffung neuer nässebeeinflusster (wechselfeuchter) Lebensräume für Fauna und Flora, einer Naturerlebnis- und Beobachtungszone und der Optimierung der Erlebnisqualität.

Die Einfriedungen der Grundstücke sollen, insbesondere im Hinblick auf die Lage des Baugebietes in einem für die Belange von Natur und Landschaft bedeutenden Ortsteil, offen oder als Hecken gestaltet werden. Sie sind bedeutsam für die Verbesserung des Kleinklimas, bremsen den Wind, sind gute Lärmschutzelemente, bieten Sichtschutz, filtern den Straßenstaub und andere Schadstoffe des fließenden und (geplanten) ruhenden Verkehrs entlang der Wohngebietsstraßen, bieten Schutz vor Wind- und Wassererosion, sind Lebensraum, Kinderstube und Nahrungsquelle für eine Vielzahl von Tierarten, darunter vieler Nützlinge, und tragen damit zur Stabilisierung des ökologischen Gleichgewichts bei, und bieten durch ihre mögliche Vielfalt zu allen Jahreszeiten einen Schau- und Erholungswert für die Bewohner und Besucher des Wohngebietes.

Einfriedungen aus Mauern oder aus gemauerten Sockeln sind unzulässig, da von ihnen negativ nachhaltige Wirkungen auf den Naturhaushalt zu befürchten sind. Demgegenüber sind hochwüchsige

Hecken geeignet, die ökologischen Funktionen des Plangebietes zu verbessern. Zur Bepflanzung werden einheimische und standortgerechte Arten empfohlen (z.B. Hainbuche *Carpinus betulus*, Kornelkirsche *Cornus mas* und Liguster *Ligustrum* in Sorten).

Die Festsetzungen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach §9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB dienen der landschaftsgerechten Einbindung des Baugebietes, der Optimierung der Raumwirksamkeit, der Erhöhung der Freiraumqualität und der Verbesserung der mikroklimatischen Situation (Temperatursenkung) durch Beschattung und Transpiration. Zudem übernehmen sie Filterfunktionen gegenüber Luftschadstoffen und dienen als Windschutz. Sie gewährleisten bei der Verwendung der festgesetzten Mindestpflanzgrößen die Lebensraumfunktion für Flora und Fauna. Schließlich dienen sie der Entwicklung von strukturreichen Gemeinschafts- und Gartenflächen zur Erhöhung des Grünvolumens und der Erholungsvorsorge. Als Gestaltungselement (Hausbaum) unterstützen sie den Identifikationswert des Baugebietes.

Im Mittelpunkt der mit den Baumpflanzungen im Verkehrs- und Stellplatzbereich verbundenen Entwicklungsziele stehen die Vergrößerung des Grünvolumens, die Abmilderung mikroklimatisch negativer Einflüsse versiegelter Verkehrsflächen sowie die Förderung der optischen räumlichen Gestaltung und Gliederung.

Was die Abstände der festgesetzten Straßenbäume zu den künftigen Häusern anbetrifft, so führen die von den Straßenbäumen ausgehenden Wohlfahrtswirkungen zu einer Duldungspflicht durch die jetzigen und künftigen Grundstückseigentümer und Nutzungsberechtigten angrenzender Grundstücke.

Zu den zumutbaren Beeinträchtigungen zählen u.a. der Schattenwurf, überhängende Äste, eindringende Wurzeln und der Entzug von Wasser und Nährstoffen. Auch der Laubfall lässt sich nicht vermeiden und lokalisieren. Dachrinnen können vor Verstopfung durch Laubfall geschützt werden. Entwässerungsleitungen müssen unter Umständen so verlegt werden, dass das Eindringen von Wurzeln vermieden wird. In ein intaktes Kellermauerwerk oder Fundament können Baumwurzeln in der Regel nicht eindringen.

## **6.5 Verkehrserschließung**

### **6.5.1 Straßen**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Kapenstraße und die Oranienbaumer Straße. Die Gliederung des Erschließungsstraßensystems geht von dem Ziel aus, den Verkehr im Plangebiet so gering wie möglich zu halten.

Die Erschließung ist darüber hinaus so konzipiert, dass mehrheitlich eine beidseitige Bebauung und damit verbunden eine optimale Nutzung und Wirtschaftlichkeit der Erschließungsanlagen möglich ist.

Die Kapenstraße im Norden und die Oranienbaumer Straße im Süden werden über den Nordmannring mit der Funktion einer Wohnsammelstraße verbunden. Entsprechend dieser Funktion ist es geplant, dass sie nicht als Mischverkehrsfläche ausgebaut wird.

Die der Erschließung der einzelnen Funktionsbereiche dienenden Anliegerstraßen werden aufgrund der zu erwartenden geringen Verkehrsbelastung, als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich - mit einer Verkehrsraumbreite mit ca. 4,50 m festgesetzt.

Durch das gewählte Erschließungssystem und das erwartete Verkehrsaufkommen sind Wendeanlagen für Müllfahrzeuge bzw. Lastkraftwagen nicht erforderlich. Die Dimensionierung der Erschließungsstraßen erfolgt vor dem Hintergrund der von den Entsorgungsfirmen eingesetzten Fahrzeuge.

Die Erschließungsstraße Nordmannring mit der Umfahrung Mohseichenweg ist inzwischen mit einer Straßenbreite von 6,50 m und gemeinsamem Rad/Gehweg in einer Breite von 2,50 m ausgeführt worden. Von den im Bebauungsplan festgesetzten verkehrsberuhigten Bereichen sind die zur Kleingartenanlage führenden Stichstraßen mit einer Breite von 4,50 m hergestellt worden. Auch die entsprechende Beschilderung ist bereits angeordnet und aufgestellt.

### 6.5.2 Fußwege/Radwege

Ein besonderes Kennzeichen des Bebauungsplangebietes ist die Lage am Siedlungsrand. Hier kommt es in einem besonderen Maß darauf an, die damit verbundenen mindernden Einflüsse auf die fußläufige Erreichbarkeit zentraler Einrichtungen des Ortsteiles und der Haltestellen des ÖPNV zu reduzieren. Dies schließt auch die Erschließung per Rad, insbesondere der attraktiven Landschaftsräume des angrenzenden Biosphärenreservates ein.

Ein Planungsziel besteht deshalb darin, die vorhandene Siedlung über ein Rad- und Fußwegenetz an das bestehende Netz des Ortsteiles Mildensee und die angrenzende Landschaft anzubinden. Zu diesem Zweck sind zwei in nord-südliche Richtung verlaufende Fußwege innerhalb des Verkehrsraumes der Hauptsammelstraße geplant.

Für die Rad- und Fußwege wird ein 2.50 m breiter öffentlicher Verkehrsraum festgesetzt. Diese Breite ist für ein bequemes Nebeneinander von 2 Personen, Begegnungen von einzelnen Personen und den Begegnungsfall Rad/ Rad und Rad/ Fußgänger ausreichend dimensioniert.

### 6.5.3 Ruhender Verkehr

Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf ist die Anzahl öffentlicher Stellplatzflächen restriktiv betrachtet worden. Der weitestgehende Verzicht auf die Darstellung oder Festsetzung resultiert aus der Absicht, den mit dem Wohngebiet verbundenen Ziel- und Quellverkehr möglichst gering zu halten und auf die Unterbringung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätzen auf den privaten Grundstücken zu drängen.

## 6.6 Immissionsschutz

Für das Bauleitplanverfahren zum Bebauungsplan Nr. 122 wurde im Zuge der Entwurfsänderung eine Fortschreibung der fachtechnische Stellungnahme<sup>27</sup> zur Geräuschemission aus Straßenverkehrslärm erarbeitet ([siehe Anlage](#)). Nach deren Ergebnissen stellt sich die Situation der zu erwartenden Geräusch-Immissionsbelastungen durch den Straßenverkehr wie folgt dar:

Im Bereich des durch Verkehrslärm am stärksten betroffenen östlichen Randes<sup>28</sup> der geplanten WA – Flächen wird der Orientierungswert (Anhaltswert für die städtebauliche Planung nach Beiblatt 1 zu DIN 18005) für WA – Gebiete am Tage um 5 db (A) bis 9 db (A) und in der Nacht um 5 db (A) bis 10 db (A) überschritten. Demgemäß wird dort der Immissionsgrenzwert nach §2 der 16. BImSchV (einheitlich für WR und WA – Gebiete) tags um bis zu 2 db (A) und nachts um bis zu 5 db (A) überschritten. Für den größten Teil des Plangebietes werden die angesprochenen Werte eingehalten. Die Kenntlichmachung der Fläche nach §9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB weist auf die Überschreitungen hin. Dies dient auch der Unterrichtung der vom B – Plan Betroffenen über die Immissionsverhältnisse im Plangebiet.

Der o.a. fachtechnische Stellungnahme zur Geräuschemission aus Straßenverkehrslärm zum Bebauungsplan Nr. 122 „Dellnauer Acker“ liegen als Eckdaten das Schallschutzgutachten zum Bebauungsplan aus dem Jahre 1996 und die Aussagen des Straßenbauamtes Wittenberg aus dem Jahre 1999 zu Grunde.<sup>29</sup>

Die Berechnungen der schalltechnischen Untersuchungen zu den dementsprechenden Plangenehmigungsunterlagen zum Ausbau der B 185 zwischen der AS Ost der BAB 9 und der Stadt Dessau und der o.a. schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 122 „Dellnauer Acker“ aus 2001 erfolgten gemäß RLS 90. Die schalltechnischen Berechnungen zum Ausbau der B 185 kommen zu dem Ergebnis, dass kein Lärmschutzanspruch für die vorhandene Bebauung außerhalb des Bebauungsplanes verursacht durch die Straßenbaumaßnahme besteht. Außer dem Einbau einer lärmindernden Decke sind keine weiteren Lärmschutzmaßnahmen erfolgt.

---

<sup>27</sup> fachtechnische Stellungnahme zur Geräuschemission aus Straßenverkehrslärm des Büros vRP von Rekowski und Partner vom 28.06. 2001

<sup>28</sup> siehe Anlage: fachtechnische Stellungnahme zur Geräuschemission aus Straßenverkehrslärm des Büros vRP von Rekowski und Partner vom 28.06. 2001

<sup>29</sup> Plangenehmigungsunterlagen zum Ausbau der B 185 zwischen der AS Ost der BAB 9 und der Stadt Dessau

Für die gemeindliche Abwägung erforderlicher Schallschutzmaßnahmen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 122 ergibt sich unter Berücksichtigung von §1 Abs. 5 BauGB (menschenwürdige Umwelt, Wohnbedürfnisse, Umweltschutz) und der aus §50 BImSchG herzuleitenden (Un-)zumutbarkeit bzw. Erheblichkeit von Belästigungen der folgende Spielraum, der sich in den getroffenen Festsetzungen und Kennzeichnungen im Bebauungsplan widerspiegeln lässt:

Für die Ausfüllung des unbestimmten Rechtsbegriffs „unzumutbar“ hat der VOgeber keine Kriterien aufgestellt. Ganz generell kann für die Beurteilung des Einzelfalles zunächst auf die allgemeine Zweckbestimmung und Schutzbedürftigkeit der verschiedenen Baugebiete der BauNVO zurückgegriffen werden.<sup>30</sup> Die Ausfüllung des Rechtsbegriffs „erheblich“ für den Verkehrsträger Straße erfolgte normativ verbindlich durch die 16. BImSchV und den in ihr festgesetzten Immissionsgrenzwerten für Verkehrsgeräusche.<sup>31</sup>

Der Bebauungsplan weist allgemeine Wohngebiete aus, die vorwiegend dem Wohnen dienen. Der Begriff des Wohnens umfasst seinem Gegenstand nach sowohl das Leben innerhalb der Gebäude als auch die angemessene Nutzung der Außenwohnbereiche wie Balkone, Terrassen, Hausgärten und sonstige Grün – und Freiflächen. Die Qualität des zu schützenden Wohnens wird bestimmt durch die mit der Eigenart des Wohngebiets berechtigterweise verbundenen Wohnertwartungen und Wohngewohnheiten. Für Wohngebiete setzt die angemessene Befriedigung der Wohnbedürfnisse insbesondere voraus, dass innerhalb der Gebäude eine durch Außengeräusche nicht beeinträchtigte Entfaltung der Bewohner möglich ist. Dazu gehört vornehmlich am Tage und in den Abendstunden – die Möglichkeit einer ungestörten Kommunikation im weitesten Sinne unter Einschluss der Mediennutzung und für die nacht die Möglichkeit des störungsfreien Schlafens.<sup>32</sup>

Der Schutz des Wohnens lässt sich vorliegend nicht durch Maßnahmen des aktiven Lärmschutzes (unmittelbar an der Straße oder entlang der östlichen Grenze des Plangebietes) und dadurch bewirkte Außenschallpegel erreichen. Derartige Aufwendungen würden das zu erreichende Schutzziel zumindest teilweise verfehlen, da die Entfernung der lärmrelevanten Bundesstraße B 185 entlang der östlichen Plangebietsgrenze zunimmt, die zu schützenden Außenwohnbereiche durch die Festsetzungen zur Baukörperstellung und zur Lage der überbaubaren Fläche rückwärtig liegen werden und durch die baulichen Anlagen selbst abgeschirmt werden können.

Der derzeitige Stand der Planumsetzung beschränkt darüber hinaus Alternativüberlegungen zur Umgestaltung der Flächenzuordnung bis hin zur Neuerschließung.

Um dennoch ein ungestörtes Wohnen zu gewährleisten, sollen nach den Überlegungen der Stadt andere schallmindernde Maßnahmen (Baukörperstellungen) und passive Maßnahmen Lärmpegel gewährleisten, die den betroffenen Einwohnern eine gegen unzumutbare Lärmbelastigungen abgeschirmte Gebäudenutzung und Nutzung der Wohnaußenbereiche ermöglichen.

Die dementsprechend durch die fachtechnische Stellungnahme empfohlenen und zur verträglichen Einordnung der Wohnnutzung erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen sind als Festsetzungen in den Bebauungsplan Nr. 122 übernommen worden.<sup>33</sup>

## 6.7 Örtliche Bauvorschriften

Die wesentlichsten Gründe für den Erlass einer örtlichen Bauvorschrift sind im Standort und im Ziel des Plangebietes selbst begründet. Denn die Lage im Übergangsbereich zwischen Siedlungs- und Landschaftsbereich verlangt für die städtebauliche Entwicklung ein Mindestmaß an gestalterischen Vorgaben, um die das Plangebiet umgebende Bebauung behutsam weiterentwickeln, für die zukünftigen Bewohner eine positive Adressenbildung und ein harmonisches Einfügen in das bestehende Ortsbild gewährleisten zu können. Zudem soll entsprechend der Zielstellung, ein konkret individuelles Wohngebiet zu entwickeln, in der künftigen Formensprache und in der Kubatur der

---

<sup>30</sup> Fickert / Fieseler, Kommentar zur BauNVO, §15 RN 13

<sup>31</sup> Strick: Lärmschutz an Straßen

<sup>32</sup> STÜEER, Hdb. des Bau- und Fachplanungsrechtes, RN 429

<sup>33</sup> vgl. fachtechnische Stellungnahme zur Geräuschemission aus Straßenverkehrslärm des Büros vRP von Rekowski und Partner vom 28.06. 2001 , Kap. 8

Gebäude ein optisch und geometrisch ausgewogenes Verhältnis zur verfügbaren Fläche geschaffen werden. Schließlich soll das künftige Wohngebiet im äußeren Erscheinungsbild, Form und Gebäudehöhenentwicklung ein harmonisches Neben- und Miteinander zur Folge haben.

Aufgrund der Lage des Plangebietes als Bestandteil des Dessau - Wörlitzer Gartenreichs ist für die Gestaltung zudem die Lage im "Dessau-Wörlitzer Gartenreich" von Bedeutung. Dieses Gebiet hat und geschichtlichen und denkmalpflegerischen Gesichtspunkten besondere Bedeutung für die Gestaltung baulicher Anlagen und unbebauter Grundstücksteile. Denn dieses großflächige Kulturdenkmal wird durch zahlreiche Garten- und Parkanlagen und eine Vielzahl von architektonisch bedeutsamen Bauwerken bestimmt. Die Gesamtheit der einzelnen Bestandteile definiert den außergewöhnlichen Wert des Dessau-Wörlitzer Gartenreiches. Die Denkmallandschaft ist für den Zeitraum vom späten 17. bis ins 20. Jahrhundert hinein das Zeugnis einer einzigartigen kulturhistorischen Entwicklung. Hier ist eine Synthese von Landschaftsgestaltung und Baukunst mit einer umfassenden Wirtschafts-, Bildungs- und Sozialpolitik angestrebt worden (LEP-LSA Punkt 3.5.5). Im Vorbehaltsgebiet für Kultur und Denkmalpflege ist den Belangen der Sicherung, Erhaltung und Zugänglichmachung von baulichen und landschaftlichen Kulturgütern bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ein erhöhtes Gewicht beizumessen.

Gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 85 BauO LSA sollen daher folgende Rahmenbedingungen festgesetzt werden, um eine gestalterische Gesamtentwicklung und harmonische Eingliederung in die umgebende Landschaft und Siedlung zu erreichen:

An Dachformen sollen im Geltungsbereich herkömmliche ortsübliche Dachformen wie Satteldächer, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig sein. Die Beschränkung auf diese Dachformen soll ein Mindestmaß an Einheitlichkeit in der Dachlandschaft erzeugen und der in der Ortslage vorhandenen Formensprache der Dächer Rechnung tragen.

Doppelhaushälften und Hausgruppen sollen je Doppel- und Reihenhauses die gleiche Dacheindeckung in Form und Farbe aufweisen. Hierdurch soll verhindert werden, dass durch die Aneinanderreihung von Gebäuden mit unterschiedlichen Dacheindeckungen und uneinheitlicher Formensprache negative Auswirkungen auf das Ortsbild entstehen.

Als Eindeckungen für die Hauptdächer sollen nur Tonpfannen und Betondachsteine zulässig sein.

Tonpfannen zählen zu den ortsüblichen Materialien, Betondachsteine rufen auf längere Zeit keine witterungsbedingten Farbtonänderungen hervor. Beide ähneln sich im Erscheinungsbild. Um die entstehende Bebauung möglichst unauffällig einzufügen, ist als Farbe für die Dachpfannen und Dachsteine das Spektrum von Rot-Rotbraun-Anthrazit vorgegeben. Auffällige Farbtöne wie Blau oder Grün sollen dadurch zu vermeiden werden.

Untergeordnete Bauteile, resp. die Dacheindeckung von Gebäudeteilen (Treppenhäuser, Wintergärten) dürfen auch aus anderen Materialien ausgeführt werden.

Durch die Zulassung von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen soll der zunehmend an Bedeutung gewinnenden Möglichkeiten einer ressourcensparenden alternativen Energieerzeugung Rechnung getragen werden.

Für die Hauptgebäude soll in Anlehnung an die Umgebung eine Dachneigung zwischen 35° und 45° festgesetzt werden. Im Hinblick auf eine komplexe Alterstruktur der Bewohner, die die Bedürfnisprofile unterschiedlicher Altersgruppen hinsichtlich der Ansprüche an das Wohnen ausgewogen berücksichtigt, soll partiell auch eine geringere Dachneigung bis zu 25° zulässig sein. Dies ist geographisch konkret festgesetzt worden mit dem Ziel, ein Mindestmaß an Einheitlichkeit in der Dachlandschaft zu bewahren.

Doppelhaushälften sollen je Doppelhaus und Hausgruppen sollen je Reihenhauses einheitlich gestaltet werden. Diese soll für Material und Farbe der Fassade, die Trauf- und Firsthöhe sowie die Dachform und die Dachneigung gelten. Die Gestaltungsvorschriften für die Doppelhäuser und Hausgruppen soll verhindern, dass durch ein unmittelbares Nebeneinander von Häusern mit unterschiedlichen Gestaltungselementen wie z.B. der Dacheindeckungen oder der Fassadenfarbe das Ortsbild negativ beeinträchtigt wird.

Die örtlichen Bauvorschriften erstrecken sich darüber hinaus auch auf die Farbgebung der Fassaden, deren Ausführung als Klinkermauerwerk oder mit Verputz zu erfolgen hat. Als Anstrich der Putzfassaden ist ein helles Weiß, natürliche Farbtöne im sand- oder ockerfarbenen, grauen aber auch

rötlichen oder blaugrünen Bereich vorgegeben. Klinker sind dementsprechend in roten oder rotbraunen Farbabstufungen zu verwenden.

## 7 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

### 7.1 Eingriffstatbestand

Im Hinblick auf die Feststellung, ob die vorliegende Planung mit einem Eingriff verbunden ist, müssen zwei Aspekte gleichzeitig erfüllt sein.<sup>34</sup> Mit dem Vorhaben muss eine Veränderung der Gestalt **oder** der Nutzung einer Grundfläche verbunden sein und diese Veränderung der Gestalt **oder** der Nutzung einer Grundfläche kann die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich **oder** nachhaltig beeinträchtigen.

Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen:

Unter „Gestalt von Grundflächen“ ist die äußere Erscheinungsform der Landschaft anzusehen, wie sie sich einem Betrachter als optischer Eindruck darbietet. Neben geomorphologischen Gegebenheiten gehört die weitere Landschaftsstruktur mit den sie prägenden Lebensformen zur Gestalt einer Grundfläche.<sup>35</sup>

Unter der Veränderung der „Gestalt von Grundflächen“ versteht man jede sichtbare Andersartigkeit, die durch ein Vorhaben entstehen kann, also z.B. die Schaffung eines Wohngebietes auf bislang unbebauten Ackerflächen.

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

Nutzungsänderungen liegen demnach vor, wenn die bisher prägende Nutzung durch eine andere ersetzt wird. Keine Änderung der Nutzung liegt nach heutiger Rechtsauffassung allerdings vor, wenn sich lediglich die Intensität der Nutzung ändert, nicht aber die Nutzungsart.<sup>36</sup>

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

Für die Beurteilung einer Beeinträchtigung im Hinblick auf ihre Erheblichkeit oder Nachhaltigkeit bestehen keine exakten, allgemein anerkannten oder gar bundesweit gültigen Maßstäbe. Als Bezugsgröße werden deshalb die im vorangegangenen Abschnitt ermittelten Beschreibungen der Beeinträchtigungen und ihr quantitativer Umfang herangezogen.

Danach bleibt festzustellen, dass der Bebauungsplan Eingriffe vorbereitet, die eine Betrachtung hinsichtlich der bekannten Entscheidungskaskade der Eingriffsregelung nach §§ 18 - 21 BNatSchG bedürfen.

Die Betroffenheit von Natur und Landschaft wird im folgenden Kapitel dargestellt.

---

<sup>34</sup> vgl. §§ 18 - 21 BNatSchG

<sup>35</sup> ARGE Eingriffsregelung 1988, LfU Baden – Württemberg, HABER et.al. 1993, KÖPPEL, et.al. 1998

<sup>36</sup> HABER et.al. 1993, KIEMSTEDT et al. 1996, KÖPPEL, et.al. 1998

## 7.2 Wirkungsprognose des Eingriffs

Die durch den Bebauungsplan zu erwartenden Wirkungen (Auswirkungen) lassen sich nach der Art und dem Zeitpunkt ihres Wirksamwerdens unterteilen in:

- baubedingte Wirkungen,
- anlagebedingte Wirkungen und
- betriebsbedingte Wirkungen.

### *Potentielle baubedingte Wirkungen*

Baubedingt sind alle Wirkfaktoren, die meist nur temporär während der Bauphase auftreten. Dazu zählen:

- Beeinträchtigung von Flächen (Versiegelung, Verdichtung, Überdeckung) für Baustelleneinrichtungen, Lagerplätze und Baustellenzufahrten
- Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers durch unsachgemäßen Umgang mit Betriebsstoffen
- visuelle, respiratorische (Atem) und akustische Störungen durch den Baubetrieb sowie Baumaterial und Erdstoffe

### *Potentielle anlagebedingte Wirkungen*

Anlagebedingt sind alle vom Vorhaben ausgehenden Effekte, die spezifisch durch die Anlage selbst und nicht durch Bau und Betrieb bedingt und gewöhnlich von dauerhafter Wirkung sind. Dazu zählen:

- Neuversiegelung bislang unbebauter Flächen,
- Flächeninanspruchnahme / -verlust,
- Veränderung des Landschafts- und Ortsbildes,
- Boden- und Vegetationsabtrag,
- Aufbau einer Zerschneidungs- und Trennwirkung und
- Modifikation des Ortsteilrandes

### *Potentielle betriebsbedingte Wirkungen*

Betriebsbedingt sind Wirkfaktoren, deren Auftreten ursächlich mit dem Betrieb einer Anlage zusammenhängt. Dazu zählen

- Schadstoff- und Lärmemissionen
- Tierverluste infolge von Kollision mit dem rollenden Verkehr und
- zeitgemäße Umgestaltung unbebauter Flächen zur Erholung mit dem Verlust an Vegetation, Boden und Tieren

Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 122 sind folgende Faktoren von Relevanz:

- Neuversiegelung,
- Flächeninanspruchnahme

- Erhöhung des baubedingten Schadstoffeintrages mit Wirkung auf den Boden
- Aufbau einer Barrierewirkung
- Beseitigung von Gehölzen

#### Neuversiegelung

Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 122 werden ca. 2,7 ha Fläche neu versiegelt. Durch die Neuversiegelung wird auf den betroffenen Arealen jede Boden – und Biotopfunktion zerstört. Die Neuversiegelung setzt sich aus der Errichtung der Hauptgebäude, der Schaffung dafür erforderlichen öffentlichen und privaten Erschließung und der Nebenanlagen zusammen.

#### Flächeninanspruchnahme

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes erfolgt eine direkte Flächeninanspruchnahme von ca. 5 ha. Die Flächeninanspruchnahme wird neben den o.a. Versiegelungen durch die Gestaltung der der Hauptnutzung zuordenbaren privaten Freiräume, aber auch durch die Schaffung öffentlicher Grünflächen zur Versickerung des Regenwassers bestimmt. Daraus erfolgt eine Veränderung natürlich gewachsener Böden. Dies schließt auch eine Zerstörung bestehenden Lebensraumstrukturen (überwiegend Ackerflächen) mit ein.

#### Erhöhung des baubedingten Schadstoffeintrages mit Wirkung auf den Boden

Die Möglichkeit des Schadstoffeintrages (Öle, Treib- und Schmierstoffe) in den Boden und damit in das Grundwasser besteht gewöhnlich bei der Errichtung von Wohngebieten nur während der Bauphase, gleichwohl beim Betrieb der Wohngebietsstraße die Gefahr besteht, das bei möglichen Unfällen oben genannte Schadstoffe den Boden und das Grundwasser verunreinigen können.

#### Aufbau einer Barrierewirkung

Durch die Schaffung eines Baugebietes in der Randlage einer bestehenden Ortslage wird die Landschaft grundhaft verändert. Durch die Anlage von Baukörpern und Straßen erhöht sich die mit der Veränderung der Landschaft verbundene Trennwirkung (Barriere). Barriereeffekte haben besonders für Tiergruppen wie Wild, Kleinsäuger und Amphibien eine negative Bedeutung. Da geeignete Lebensräume im Plangebiet aber fehlen, ist das Gefährdungspotential relativ niedrig.

#### Beseitigung von Gehölzen

Entlang der Westgrenze des Plangebietes befindet sich ein nahezu 55,00 m langer und ca. 6,00 m breiter Nadelgehölzstreifen, für den im Zuge der Realisierung von Bauvorhaben eine Beseitigung unvermeidbar ist. Dieser Nadelgehölzstreifen unterliegt den Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Stadt Dessau.

### 7.3 Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Schutzgüter

Die Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen werden tabellarisch wie folgt und schutzgutbezogen dargestellt:

Schutzgut	Maßnahmen
Boden	Minimierung der Versiegelung, Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Beläge,
Pflanzen / Biotope Tiere / Habitate	Reduzierung des Ausbaugrades der geplanten Bebauung und Erschließung (Anzahl der Wohneinheiten), Erhaltung und Sicherung wertvoller Bäume, Abrücken der Bebauung vom bestehenden Siedlungsrand, Anlage eines naturnahen Oberflächenentwässerungssystems
Grundwasser	Minimierung der Versiegelung, Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Beläge, möglichst weitgehende Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer,
Klima / Luft	Vermeidung bzw. Minimierung lokalklimatischer Beeinträchtigungen durch Bepflanzungen, Haus- und Dachbegrünungen, Anlage eines naturnahen Oberflächenentwässerungssystems, Beschränkung der Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß
Landschaftsbild	Anlagerung des Eingriffsvorhabens an das bestehende Siedlungsgebiet

**Tabelle 8 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen**

## 7.4 Eingriffsbilanzierung

Um einen Orientierungsrahmen für den Eingriffsumfang zu erhalten, wurde mangels standardisierter Bewertungsvorgaben des Landes im Aufstellungsverfahren das Nordrhein – westfälischen Bewertungsmodell<sup>37</sup> angewandt. Mit Hilfe dieses Bewertungsverfahrens konnten so auch Aussagen über die Optimierung der erwartbaren Zustände von Natur und Landschaft, bedingt durch die Entwurfsänderung, gewonnen werden. Deutlich wird dies an den folgenden tabellarischen Darstellungen:

<b>A Ausgangszustand des Plangebietes</b>					
Nutzungs- und Biotoptyp	Fläche in m <sup>2</sup>	Grundwert A	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert Sp3 x Sp4	Einzelflächenwert Sp2 x Sp5
Sp1	Sp2	Sp3	Sp4	Sp5	Sp6
Gebäude versiegelte Fläche	2416	0	1	0	0
Grünfläche Bestand	1507	4	1	4	6.028
befestigte Fläche Verkehr	2.966	0	1	0	0
Acker	45.716	2	1	2	91.431
Bauerngarten	1.571	4	1	4	6.284
Baumgruppe/-bestand aus überwiegend nicht-heimischen Arten	330	8	1	8	2.640
Summe	<b>54.506</b>			<b>Gesamtflächenwert A :</b>	<b>106.383</b>
Begründung Korrekturfaktor von 1,2 ca. 20 % gehölzüberstanden					
<b>B Zustand des Plangebietes gemäß Festsetzungen des Bebauungsplanes</b>					
Nutzungs- und Biotoptyp	Fläche in m <sup>2</sup>	Grundwert P	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert Sp3 x Sp4	Einzelflächenwert Sp2 x Sp5
Sp1	Sp2	Sp3	Sp4	Sp5	Sp6
Gebäude Bestand	2.416	0	1	0	0
Grünfläche Bestand	1.507	4	1	4	6.028
Gebäude versiegelte Fläche	13.586	0	1	0	0
Ziergarten	20.380	3	1	3	61.139
Flächen für Garagen	182				
Flächen für Versorgungsanlagen	40				
Straßenbegleitgrün /sonstige Grünfläche	6.525	2	1	2	13.050
befestigte Fläche Verkehr	9.870	0,5	1	0,5	4.935
Strauch- und Baumhecken	1.384	6	1	6	8.304
Einzelbäume *	3.283	6	1	6	19.698
Summe	<b>54.506</b>			<b>Gesamtflächenwert B :</b>	<b>113.154</b>
* = 46 großkronige Bäume mit einer Trauffläche von 28 m <sup>2</sup> / Baum und 133 mittekronige Bäume mit einer Trauffläche von 15					
<b>C Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A)</b>					<b>6.771</b>

### Tabelle 9 Kompensationsbilanz

Aus der Gegenüberstellung der Kompensationsäquivalente zwischen dem Ausgangszustand des Plangebietes und dem Zustand des Plangebietes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes ergibt sich im Rahmen dieser orientierenden Bilanzierung eine grundlegende Optimierung der zu erwartenden Zustände von Natur und Landschaft. Im Vergleich zum Ausgangszustand können die per Festsetzung im Bebauungsplan gesicherten Maßnahmen zu einem vollständigen Ausgleich beitragen.

<sup>37</sup> BAUER und SCHINK, Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, 1996

## **8 Stadttechnische Erschließung**

### **8.1 Wasserversorgung**

Die Versorgung des Baugebietes mit Trinkwasser erfolgt über die vorhandene Trinkwasserleitung in der Kapenstraße. Zur Sicherung der bauplanungsrechtlichen Erschließung der Baugrundstücke, ist es notwendig, dass das Trinkwassernetz innerhalb der Erschließungsstraßen komplett neu hergestellt werden muss. Mit der Verlegung der dafür notwendigen Leitungen wurde innerhalb des im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Straßenraumes begonnen.

### **8.2 Entwässerung**

Die für die Schmutzwasserentsorgung notwendigen Leitungen wurden innerhalb des im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Straßenraumes verlegt und in die Druckrohrleitung im Bereich der Kapenstraße eingebunden.

Die Entsorgung des Regenwassers der Straßenoberflächen soll in das Wohngebiet eingebunden werden. Dafür wurde ein Entwässerungskonzept<sup>38</sup> geplant, aus dem die Grundzüge wiedergegeben werden:

Die gesamte Regenentwässerung für das Bebauungsgebiet erfolgt von Süden nach Norden. Dafür werden im Plangebiet zweckentsprechende Flächen (Mulden) vorgehalten. Die damit verbundene Regenwasserversickerung dient der Stabilisierung und Verbesserung des Wasserhaushaltes.

In die schmalen, parallel zu den Straßen angelegten Versickerungsmulden wird das Oberflächenwasser direkt über ein entsprechendes Quergefälle der Straßen und Wege von 2,5 % eingeleitet. Diese Versickerungsmulden erhalten einen oberflächigen Notüberlauf mittels gepflasterter Gossen und Kastenrinnen zu den größeren Mulden. Die Mulden sollen begrünt, resp. mit Gehölzen bepflanzt werden.

In den Muldensohlen werden Sickerschlitze angeordnet, die eine Verbindung zu den durchlässigen Sandschichten haben.

Eine größere Mulde ist im Zentrum des Bebauungsplanes angeordnet und hat gestalterisch die Form eines Rondells. Die Abmessungen betragen ca. 17 m x 17 m, die Böschungflächen sind mit 1:2 geneigt. Die Muldensohle liegt auf dem Höhenniveau des Ursprungsgeländes bei ca. 60,60 m HN und wird mit Sumpfstauden bepflanzt. Die Mulde wird sehr flach ausgeführt, die Stauhöhe beträgt 0,2 bis 0,3 m. Das Regenwasser der angrenzenden öffentlichen Flächen wird der Mulde über drei Kastenrinnen zugeleitet. Als Notüberlauf wird eine Kastenrinne im östlichen Muldenbereiche angeordnet, die eine Oberflächenableitung zur Mulde entlang der östlichen Plangebietsgrenze gewährleistet.

Das Gesamtsystem wird an ein vorhandenes Vorflutnetz angeschlossen. Folglich wird die an der östlichen Plangebietsgrenze festgesetzte Versickerungsmulde mit einem oberirdischen Notüberlauf (Graben) an den auszubauenden Kapenstrassengraben ausgestaltet, der in östlicher Richtung entwässert und in den Kapengraben mündet. Folglich ist auch bei einem Extrem - Regenereignis die Entwässerung des Wohngebietes sichergestellt. Die notwendigen wasserrechtlichen Genehmigungen liegen vor.

Zur Verringerung des Wasserabflusses auf den Bauflächen der allgemeinen Wohngebiete und der zur Versorgung des Baugebiets dienenden Nebenanlagen soll das Wasser von den befestigten Flächen und den Dachflächen in geeigneten Fällen auf dem Grundstück gemäß der geltenden Abwassersatzung der Stadt zur Versickerung gebracht werden.

---

<sup>38</sup> Ing.-gesellschaft Dr. Ing. Eugen Macke: Planung der Regenentwässerung für die Wohnsiedlung "Dellnauer Acker" in Dessau - Mildensee, Stand 1995, zuletzt geändert im Februar 2006.

Der stauende Aueton im Plangebiet muss somit auf jedem Fall durchstoßen werden, so dass Sickerschlitze von ca. 1,0 Tiefe erforderlich sind.

Entsprechende Maßnahmen zur Einleitung werden in der DWA ATV – A 138 geregelt.

## **8.3 Energieversorgung**

### **8.3.1 Elektroenergieversorgung**

Für die Erschließung der Baugrundstücke ist innerhalb der öffentlichen Verkehrsräume ein Versorgungsnetz aufgebaut worden. Zudem ist eine Fläche für die Errichtung einer erforderlichen Trafostation im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Anbindung an die vorhandenen Versorgungsleitungen in der Kapenstraße ist vollzogen.

### **8.3.2 Gasversorgung**

Die für die Erschließung des Baugebietes notwendigen Gasleitungen sind innerhalb des im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Straßenraumes verlegt worden. Der im Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Straßenraum ist so dimensioniert, dass die für die Verlegung der Gasleitungen erforderlichen Flächen vorhanden sind.

Die Anbindung an das Erdgasnetz der Stadt ist im Bereich der Kapenstraße erfolgt. Für die Errichtung einer erforderlichen Gasdruckreglerstation ist im Bebauungsplan eine Fläche zur planungsrechtlichen Sicherung festgesetzt worden.

### **8.3.3 Wärmeversorgung**

Für die Erzeugung von Heizwärme, resp. zur Warmwasseraufbereitung ist die Versorgung mit Erdgas vorgesehen (siehe 8.3.2)

## **8.4 Abfall- und Wertstoffentsorgung**

Im Hinblick auf die Entsorgung des im Baugebiet anfallenden Abfalls sind die Bau- und Verkehrsflächen so gegliedert, dass die Errichtung von Stellplätzen für Abfallbehälter überwiegend im Vorgartenbereich der Baugrundstücke zur nächstgelegenen öffentlich befahrbaren Fläche möglich ist.

Ausgenommen davon sind die an den Stichstraßen gelegenen Baugrundstücke. Hier ist die Entsorgung bzw. Bereitstellung von beweglichen Abfallbehältern nur an der nächstgelegenen befahrbaren öffentlichen Straße, dem Normannring möglich, da am Ende der Stichstraßen öffentliche Wendemöglichkeiten nicht gegeben sind.

Nach den Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen EAE 85 / 95 sind Wendeanlagen am Ende von Stichstraßen nur dann erforderlich, wenn Gehwegüberfahrten oder Garagenflächen für Wendevorgänge nicht mitbenutzt werden können. Diese Empfehlung hat insofern klarstellende Bedeutung, dass aus Gründen der Verkehrssicherheit kein Kraftfahrer gezwungen werden darf, eine Stichstraße regelmäßig ohne Einweisung rückwärts zu fahren. Aufgrund des auf den Stichstraßen zu erwartenden geringen Verkehrsaufkommens für maximal 3 Baugrundstücke, der jeweils angrenzenden Nutzung und der Möglichkeit, die Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen mit zu benutzen, wurde von Wendeanlagen am Ende der Stichstraßen abgesehen.

Zur Aufnahme der anfallenden Abfälle durch die Abfallentsorgung gelten die Bestimmungen der am 31.01. 1999 inkraftgetretenen Abfallsatzung der Stadt Dessau. § 23 Abs. 6 regelt, dass die jeweiligen Abfallbehälter am Tage der Entsorgung an einer gefahrlos mit Sammelfahrzeugen befahrbaren Straße – hier: Nordmannring – bereitzustellen sind. Dies kann durch den im Entwurf zum Straßenraum des

Nordmannrings dargestellten Fußweges gewährleistet werden. Den Anschlusspflichtigen wird diese Verkehrsanlage durch öffentliche Bekanntmachung oder schriftliche Mitteilung bekanntgemacht. In die Begründung zum Bebauungsplan wurde ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Innerhalb des Bebauungsplanes ist die Errichtung eines Wertstoffcontainerstellplatzes für Glas, Papier und Leichtverpackungen notwendig. Dafür wurde unter Berücksichtigung der VDI - Richtlinie 2058 Blatt 1 „Beurteilung von Arbeitslärm in der Nachbarschaft“ im Bereich der Kapenstraße ein Standort festgesetzt. Im Hinblick auf die mit der Entwurfsänderung verbundene Reduzierung der Anzahl der Wohneinheiten (vgl. Kap. 1) wird der Standort als ausreichend betrachtet.

Anlage	Orientierungswert Fachliteratur	lt.	beabsichtigter Wert lt. Planung
Wertstoffcontainerstellplatz für Glas, Papier und LVP	500 EW / Stellplatz		190 EW / Stellplatz

**Tabelle 10 Wertstoffcontainerstellplatz und geplanter Einwohnerwert**

## 9 Planverwirklichung

Die derzeitigen Eigentumsverhältnisse sind bei der Planung so berücksichtigt, dass dem Planungszweck nichts entgegensteht.

Die Planverwirklichung wird durch den Abschluss eines Erschließungsvertrages mit der Dellnauer Acker Wohnbau GbR, die zugleich auch Eigentümer nahezu aller im Plangebiet gelegenen Grundstücke ist, gesichert.

Ein Umlegungsverfahren zur Neugestaltung einzelner Grundstücke ist zur Erreichung der Ziele des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

## 10 Hinweise

### 10.1 Denkmalschutz

Bei gegenwärtigem Wissensstand sind im Planungsraum keine archäologischen Kulturdenkmale bekannt. Aufgrund der topographischen Lage kann dies jedoch nicht ausgeschlossen werden. Veränderungen an Kulturdenkmälern sollen gemäß §14 (9) DenkmSchG dokumentiert werden. Ferner gilt für alle Erdarbeiten die Meldepflicht.

### 10.2 Telekom

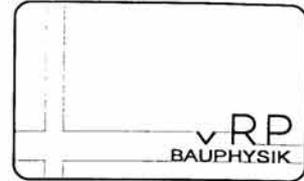
Im Planbereich befinden sich mehrerer Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG, die ggf. von Baumaßnahmen berührt werden und infolgedessen gesichert, verändert oder verlegt werden müssen. Um Beschädigungen der Telekommunikationslinien auszuschließen, wird darauf hingewiesen, dass die bauausführende Firma, zum Schutz von unterirdischen Leitungen die „Kabelschutzanweisung“ beachtet und sich vor Baubeginn vom BBN24, in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lässt. Sind Änderungen an den Telekommunikationslinien nicht zu umgehen, ist es notwendig, dass sich die bauausführende Firma möglichst 6 Monate vor Baubeginn mit der **Deutschen Telekom Technikniederlassung Magdeburg, Postfach 21 00, 39096 Magdeburg, BBN24/2** in Verbindung setzt, damit alle erforderlichen Maßnahmen (Bauvorbereitung, Kabelbestellung und –verlegung usw.) rechtzeitig eingeleitet werden können.

### 10.3 Kampfmittelverdacht

Nach dem derzeitigen Stand der Technik ist davon auszugehen, dass auf dieser Fläche keine Kampfmittel mehr zu finden sind, so dass hier gegen die weitere Nutzung keine Bedenken bestehen.

## 11 Anlage

Fachtechnische Stellungnahme zur Geräuschemission aus Straßenverkehrslärm vom 28.06. 2001 einschl. Schreiben des Büros vRP vom 27.08. 2001



## FACHTECHNISCHE STELLUNGNAHME

### zur Geräuschimmission aus Straßenverkehrslärm (überarbeitete Fassung)

**Objekt:** Wohnbebauung  
Dellnauer Acker  
Dessau-Mildensee

**Auftraggeber:** Real Bau Dessau GmbH  
Kreuzbergstraße 37  
06849 Dessau

**Planung:** Real Bau Dessau GmbH  
Kreuzbergstraße 37  
06849 Dessau

**Verteiler:** 2 x Dellnauer Acker Wohnbau GbR

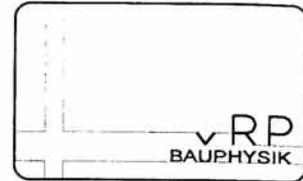
---

Diese fachtechnische Stellungnahme darf nicht gekürzt weitergegeben werden.

Die Büro-Inhaber sind als öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für Schall-, Wärme- und Feuchteschutz bzw. Akustik, Schallschutz und Lärmabwehr bei der für den Wohnort zuständigen IHK eingetragen.

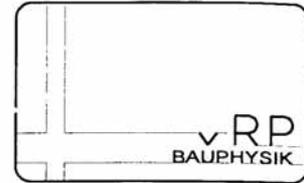
Das Ing.-Büro von Rekowski & Partner wird als bauakustische Messstelle nach DIN 4109 unter der Nr. BW-V 7121 und als Messstelle nach §§ 26/28 BimSchG unter dem Aktenzeichen 41-8820.50 beim Land Baden-Württemberg geführt.

**Gesamtseitenzahl:** 9 Blatt Stellungnahme  
4 Blatt Anlagen



## INHALTSVERZEICHNIS

- 1 Aufgabenstellung**
- 2 Beurteilungsgrundlagen**
  - 2.1 Fachtechnische Richtlinien
  - 2.2 Planunterlagen
  - 2.3 Weitere Unterlagen
- 3 Örtliche Gegebenheiten und Objektbeschreibung**
- 4 Anforderungen**
- 5 Durchführung**
  - 5.1 Verkehrsbelastung
  - 5.2 Berechnungen
  - 5.3 Beurteilungspegel
  - 5.4 Konfliktplan
- 6 Berechnungsvarianten**
- 7 Ergebnisse der Berechnungen**
  - 7.1 Prognostizierte Schallimmissionen mit geplanter Bebauung
  - 7.2 Überschreitung der Immissionsrichtwerte
- 8 Beurteilung und Empfehlungen**



## 1 Aufgabenstellung

Es ist das geplante Baugebiet "Dellnauer Acker" hinsichtlich der Schallimmission aus Straßenverkehrslärm zu beurteilen. Die Gebietseinstufung nach Baunutzungsverordnung lautet: Allgemeines Wohngebiet (WA) bzw. Mischgebiet für das Einzelgebäude.

Die Beurteilung erfolgt, wie in der bisherigen Fachtechnischen Stellungnahme vom 24.10.1996 bzw. vom 28.05.2001, nach Verkehrslärm-Schutzverordnung - 16. BImSchV, Ausgabe 1990. Grundlage der Beurteilung sind die Verkehrszahlen, die uns vom Stadtplanungsamt Dessau zur Verfügung gestellt wurden.

Diese überarbeitete Fassung berücksichtigt den neuesten Planungsstand "Dellnauer Acker" mit Einfamilienhäusern und zwischenliegenden Garagen, die Bebauung Kapfenstraße, die neuesten Verkehrszahlen sowie die neue Fahrbahndecke.

## 2 Beurteilungsgrundlagen

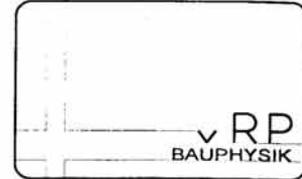
### 2.1 Fachtechnische Richtlinien

Folgende Normen und Richtlinien finden Anwendung:

- DIN 4109	"Schallschutz im Hochbau"	Ausgabe 1989
- DIN 18005	"Schallschutz im Städtebau"	Ausgabe 1987
- VDI 3722	"Wirkungen von Verkehrslärm"	Ausgabe 1988
- VDI 2714	"Schallausbreitung im Freien"	Ausgabe 1988
- 16. BImSchV	"Verkehrslärm-Schutzverordnung"	Ausgabe 1990
- RLS-90	"Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen"	Ausgabe 1990

### 2.2 Planunterlagen

- Dellnauer Acker, Bebauungsplan Nr. 122 im Maßstab 1 : 500 vom Büro GGS, Stand Februar 2000



### 2.3 Weitere Unterlagen

- Fachtechnische Stellungnahme des Ingenieurbüros von Rekowski + Partner vom 24.10.1996
- Schallschutz-Nachweis des Ingenieurbüros Pawellek + Partner GmbH vom 17.08.1993
- Messbericht des Ingenieurbüros von Rekowski + Partner vom 14.08.1996
- Messbericht des Ingenieurbüros von Rekowski + Partner vom 10.10.1996
- verschiedene Auskünfte in diversen Besprechungen und bei Telefonaten / Faxen
- Schreiben Stadtplanungsamt Dessau vom 19.06.2001  
Bebauungsplan Nr. 122 "Dellnauer Acker" in Dessau - Mildensee  
Entwurfänderung / Schallschutz

### 3 Örtliche Gegebenheiten und Objektbeschreibung

Die örtlichen Gegebenheiten werden im wesentlichen als bekannt vorausgesetzt, so dass nachfolgend nur auf die im Zusammenhang mit dieser Stellungnahme wichtigen Einzelheiten eingegangen wird.

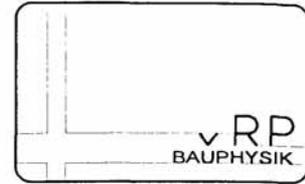
Das geplante Baugebiet "Dellnauer Acker" befindet sich westlich der Bundesstraße B 185 in einem Abstand von ca. 80 - 210 m. Zwischen der Bundesstraße und dem geplanten Baugebiet liegen die Kleingärten der Kleingartensparte "Sommerfreude".

An dieses Baugebiet grenzen nördlich die Kapfenstraße und ein Abschleppdienst an. Die B 185 verläuft als ca. 4 - 4,5 m hohe Brücke über der Kapfenstraße. Südlich und westlich des Baugebietes liegt die aufgelockerte Bebauung "Ortslage Alt-Dellnau".

An der B 185 befindet sich eine Tankstelle mit 12 Zapfsäulen und einer Waschanlage in Höhe des südöstlichen Teilbereiches des Bebauungsgebietes.

Die Kreuzung B 185 / Oranienbaumer Straße ist lichtzeichengeregelt.

Auf dem hier beschriebenen Baugebiet sollen ein- bis zweigeschossige Wohngebäude mit Schrägdächern entstehen.



#### 4 Anforderungen

Das geplante Baugebiet ist als allgemeines Wohngebiet nach Baunutzungsverordnung eingestuft, das Einzelgebäude Kapenstraße soll einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden und wird hier wie Mischgebiet beurteilt. Daraus folgern nach 16. BImSchV - Verkehrslärm-Schutzverordnung folgende maximal zulässige Immissionsrichtwerte:

- Allgemeines Wohngebiet

- \* tagsüber ( 6.00 - 22.00 Uhr)  $L_r \leq 59 \text{ dB(A)}$
- \* nachts (22.00 - 6.00 Uhr)  $L_r \leq 49 \text{ dB(A)}$

- Mischgebiet

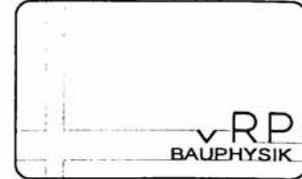
- \* tagsüber ( 6.00 - 22.00 Uhr)  $L_r \leq 64 \text{ dB(A)}$
- \* nachts (22.00 - 6.00 Uhr)  $L_r \leq 54 \text{ dB(A)}$

#### 5 Durchführung

##### 5.1 Verkehrsbelastung

Es wurden für die Berechnungen die vom Stadtplanungsamt Dessau am 19.06.2001 angegebenen Verkehrszahlen der B 185 für den Prognosezeitraum 2010 angenommen.

Zeithorizont	Straßengattung	DTV in Kfz pro 24 Stunden	LKW-Anteil in %
Ist-Zustand	Bundesstraße	DTV = 18.000	p = 20 %
Prognosezeitraum	Bundesstraße	DTV = 20.000	p = 20 %



Mit:

- Straßenbelag: Splittmastix - Decke 0/11 S ohne Absplittung,  
mit einem Korrekturwert nach RLS-90  
 $D_{S_{r0}}$  von - 2 dB
- zul. Höchstgeschwindigkeit:  $v_{Pkw} = 80 \text{ km/h}$ ,  $v_{Lkw} = 80 \text{ km/h}$
- Längsneigung: < 5 %
- lichtgeregelter Kreuzung:  $s > 100 \text{ m}$
- Firsthöhe der Wohnhäuser:  $h = 7 \text{ m}$ , Steildach
- Firsthöhe der Garagen:  $h = 3 \text{ m}$ , Flachdach
- Sonstiges:
  - \* Bereich 1 (nordöstlicher Bauriegel) geschlossener Riegel mit Einfamilien-  
(Doppel-)häusern und dazwischenliegenden  
Garagen  
- traufenparallel zur Bundesstraße
  - \* übrige Bereiche geschlossene oder offene Bebauung mit  
Einfamilien- (Doppel-)häusern

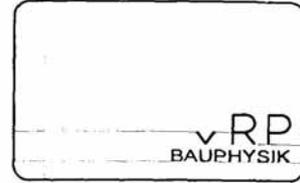
## 5.2 Berechnungen

Die Berechnungen erfolgen nach RLS-90 "Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen", Ausgabe 1990, mit den Verkehrsbelastungen des Prognosezeitraums 2010.

Die maßgebende stündliche Verkehrsstärke  $M$  errechnet sich für den Tag- und den Nachtzeitraum unter Richtlinienbezug.

Alle Berechnungen erfolgen mit EDV-Unterstützung. Dazu werden die Verkehrswege sowie die Bebauungen (Bestand und geplante Neubauten) zusammen mit der vorliegenden Topographie dreidimensional in der EDV gespeichert. Alle Berechnungen beinhalten automatisch das Abschirm- und Reflexionsverhalten aller eingegebenen Parameter. Als Rechenprogramm wird das Programm "IMMI" der Fa. Wölfel in der Version 5.030b eingesetzt.

Dieses Rechenprogramm unterteilt alle Verkehrswege unter Berücksichtigung des Abstandskriteriums der RLS-90 in Teilstücke. Diese wirken dann wie Punktschallquellen.



Der zwischen dem geplanten Baugebiet und der B 185 liegende Kleingarten wird unter Bezug auf VDI 2714 mit einer Dämpfung  $\alpha_D = 6,5 \text{ dB} / 100 \text{ m}$  angesetzt. Dieser Wert wird unterstützt durch unsere Schallmessungen an der östlichen Grenze des Bebauungsgebietes.

### 5.3 Beurteilungspegel

Die Berechnung der Beurteilungspegel erfolgt nach RLS-90 jeweils für den Tag- und den Nachtzeitraum. Sie sind in den Anlagen als farbige Lärmkarten mit zusätzlich numerisch benannten Isophonen (in 5 dB-Schritten) dargestellt.

### 5.4 Konfliktplan

Als Konfliktplan versteht man den Vergleich der errechneten Beurteilungspegel mit den Anforderungen der zugrunde zu legenden Richtlinie (hier: 16. BImSchV - Verkehrslärm-Schutzverordnung).

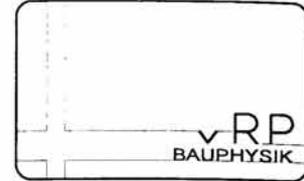
Um einen Konfliktplan zu erzeugen, wird der jeweils zugehörige Immissionsrichtwert von den errechneten Immissionspegeln / Beurteilungspegeln arithmetisch subtrahiert. Daraus folgern dann farbige Lärmkarten, die flächig Pegelüber- und Pegelunterschreitungen darstellen.

Diese Konfliktpläne sind jeweils zugehörig zu den Immissionsrastern für die Beurteilungszeiträume tags und nachts in den Anlagen dokumentiert.

## 6 Berechnungsvarianten

Nachfolgend sind tabellarisch alle Berechnungsvarianten mit dem Verweis auf die Anlage dargestellt. Alle Berechnungen erfolgten in 3,0 m über Erdniveau:

Anlage	Berechnungsvariante	Beurteilungszeitraum
1.1	Immissionsraster, Prognose, mit geplanter Bebauung	tagsüber
1.2	Immissionsraster, Prognose, mit geplanter Bebauung	nachts
2.1	Konfliktplan zu 1.1	tagsüber
2.2	Konfliktplan zu 1.2	nachts



## 7 Ergebnisse der Berechnungen

### 7.1 Prognostizierte Schallimmissionen

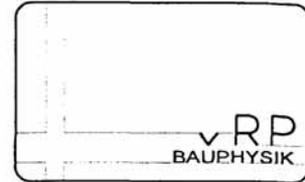
Mit einer "durchschnittlichen, täglichen Verkehrsbelastung" von DTV = 20000 Kfz/24 h, sind rechnerisch folgende Beurteilungspegel zu erwarten:

- <b>tags</b>	(Anlage 1.1)		
* Einzelgebäude		$L_r$	= 64 dB(A)
* Reihenhausbebauung Nordost		$L_r$	= 60 dB(A)
* Reihenhausbebauung Südost		$L_r$	= 56 dB(A)
- <b>nachts</b>	(Anlage 1.2)		
* Einzelgebäude		$L_r$	= 55 dB(A)
* Reihenhausbebauung Nord-Nordost (2 Häuser)		$L_r$	= 52 dB(A)
* Reihenhausbebauung Nordost		$L_r$	< 50 dB(A)
* Reihenhausbebauung Südost		$L_r$	< 50 dB(A)

### 7.2 Überschreitung der Immissionsrichtwerte

An den betroffenen Gebäuden liegen die rechnerischen Überschreitungen bei Einstufung als Allgemeines Wohngebiet bei:

- <b>tags</b>	(Anlage 2.1)		
* Einzelgebäude		$\Delta L$	≤ 2 dB(A)
* Reihenhausbebauung Nord-Nordost (2 Häuser)		$\Delta L$	≤ 1 dB(A)
* Reihenhausbebauung Südost		$\Delta L$	< 0 dB(A)
- <b>nachts</b>	(Anlage 2.2)		
* Einzelgebäude		$\Delta L$	≤ 5 dB(A)
* Reihenhausbebauung Nord-Nordost (4 Häuser)		$\Delta L$	= 3 dB(A)
* Reihenhausbebauung Nordost (restliche Häuser)		$\Delta L$	≤ 2 dB(A)
* Reihenhausbebauung Südost		$\Delta L$	≤ 2 dB(A)



## 8 Beurteilung und Empfehlungen

Überschreitungen der Immissionsrichtwerte sind am Tag nur an der Ostfassade der ersten Häuser / nördlich gelegenen Häuser der straßenseitigen Baureihe zu erwarten.

An den übrigen Einfamilien- / Reihenhäusern werden die Immissionsrichtwerte erfüllt.

In der Nacht ist mit Überschreitungen der Richtwerte am Einzelgebäude um bis zu 5 dB(A) zu rechnen. Daher wird hier eine gewerbliche Nutzung empfohlen. An der Ostfassade der östlichen Bebauung (Bereich 1) sind Überschreitungen von max. 3 dB(A) an den ersten 4 Häusern, ansonsten 2 dB(A) an den übrigen Gebäuden zu erwarten.

Jedoch ist auch festzuhalten, dass bei der prognostizierten Verkehrsbelastung Schallschutzfenster nach DIN 4109 an den Wohngebäuden nicht erforderlich werden. Wir empfehlen dennoch, Schlafräume in dieser Häuserzeile nach Westen auszurichten und / oder Schallschutzfenster SSK 3 einzubauen.

Darüber hinaus schirmt die erste Häuserzeile den Straßenverkehrslärm soweit ab, dass westlich dieser Gebäude keine nennenswerten Pegelüberschreitungen der zugrundegelegten Immissionsrichtwerte mehr vorhanden sind.

Weinheim, 28.06.2001

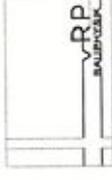
von Rekowski + Partner  
Ing.-Büro für Bauphysik  
Sommergasse 3  
Tel.: 06201/5958-0 Fax: 595857  
69469 Weinheim/Bergstr.

Dipl.-Ing. Ewald Klocke

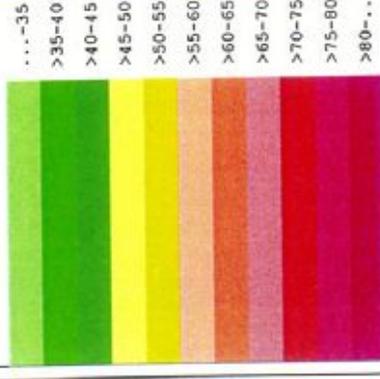
## Anlagen

- Anl. 1.1 - 1.2: 2 Blatt Immissionsberechnungen
- Anl. 2.1 - 2.2: 2 Blatt Konfliktpläne

**Anlage 1.1 Version 2 mit Änderung der DTV**  
**Beurteilungspegel Lr in h= 3,0 m über Erdriveau**



Tag (6h-22h)  
 Pegel  
 dB (A)



Ing.- Büro:	von Rekowski & Partner
Bearbeiter:	EK / st
Datum:	19.06.01
Projekt:	K 01256 Dessau "Dellnauer Acker"
	Verkehrsaufkommen der B 185
	für Prognosezeitraum 2010
Rasterart:	Beurteilungspegel Lr
Rastergröße:	1m x 1m je Immissionspunkt
Immissionshöhe:	h = 3,0m über Erdriveau

Tag (6h-22h) [ mit Bebauung ohneLSW, Rel. Höhe 3,00m ]  
 M 1: 2446



**Anlage 1.2 Version 2 mit Änderung der DTW**  
**Beurteilungspegel Lr in h= 3,0 m über Erdniveau**



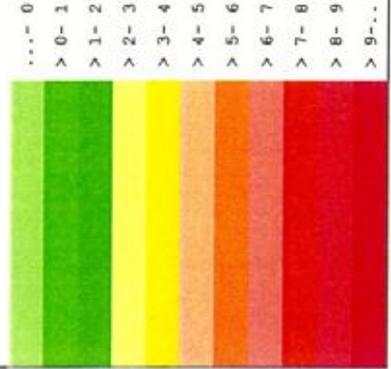
Ing.- Büro:	von Rekowski & Partner
Bearbeiter:	EK / st
Datum:	19.06.01
Projekt:	K 01256 Dessau "Dellnauer Acker"
	Verkehrsaufkommen der B 195
	für Prognosezeitraum 2010
Rasterart:	Beurteilungspegel Lr
Rastergröße:	1m x 1m je Immissionspunkt
Immissionshöhe:	h = 3,0m über Erdniveau

# Anlage 2.1 Version 2 mit Änderung der DTV

## Konfliktplan in h= 3,0 m über Erdniveau



Tag (6h-22h)  
Pegel  
dB(A)



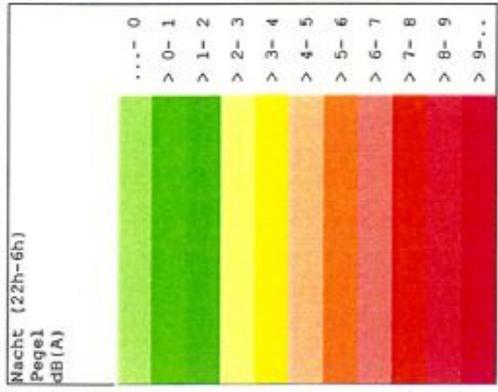
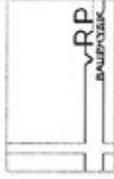
Ing.- Büro: von Rekowski & Partner  
 Bearbeiter: EK / st  
 Datum: 19.06.01  
 Projekt: K.01256 Dessau "Dellnauer Acker"

Verkehrsaufkommen der B 165  
 für Prognosezeitraum 2010

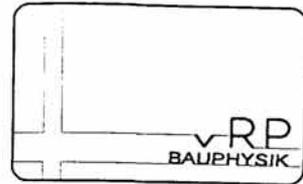
Rasterart: Konfliktplan  
 Rastergröße: 1m x 1m je Immissionspunkt  
 Immissionshöhe: h = 3,0m über Erdniveau

## Anlage 2.2 Version 2 mit Änderung der DTW

### Konfliktplan in h = 3,0 m über Erdniveau



Ing.- Büro:	von Rekowski & Partner
Bearbeiter:	EK / st
Datum:	19.06.01
Projekt:	K 01256 Dessau "Dellnauer Acker"
	Verkehrsaufkommen der B 185
	für Prognosezeitraum 2010
Rasterart:	Konfliktplan
Rastergröße:	1m x 1m je Immissionspunkt
Immissionshöhe:	h = 3,0m über Erdniveau



Stadt Dessau  
Stadtplanungsamt  
- Herrn Schmidt -  
Postfach 14 25

**06813 Dessau**

**"Dellnauer Acker" - Dessau - Mildensee**  
Schreiben vom 24.07.2001

Sehr geehrter Herr Schmidt,

zu Ihren Fragen im oben genannten Schreiben an die Dellnauer Acker Wohnbau GbR nehme ich hiermit aus schallschutztechnischer Sicht noch einmal Stellung, wie bereits kürzlich telefonisch besprochen.

Da unterschiedliche Verkehrszahlen, Lkw-Anteile und zulässige Höchstgeschwindigkeiten auf der Bundesstraße B 185 im Raum stehen, nenne ich Ihnen hiermit die schalltechnischen Auswirkungen der einzelnen Varianten bezogen auf den Emissionspegel  $L_{m,E}$ . Grundlage bildet dabei die laut Plangenehmigung für das Jahr 2010 prognostizierte Verkehrsbelastung von 20.000 Kfz / 24 h mit 20 % Schwerverkehrsanteil (siehe Anlagen 1 - 4):

-	DTV = 21.675, $p = 13,5 \%$	$v = 80$ km/h	$L_{m,E} = 70,8$ dB(A)	$\Delta L = \pm 0$ dB
-	DTV = 21.675, $p = 13,5 \%$	$v_{Pkw} = 100$ km/h $v_{Lkw} = 80$ km/h	$L_{m,E} = 71,6$ dB(A)	$\Delta L = + 0,8$ dB
-	DTV = 20.000, $p = 20 \%$ ,	$v = 80$ km/h	$L_{m,E} = 71,6$ dB(A)	$\Delta L = + 0,8$ dB
-	DTV = 20.000, $p = 20 \%$ ,	$v_{Pkw} = 100$ km/h $v_{Lkw} = 80$ km/h	$L_{m,E} = 72,2$ dB(A)	$\Delta L = + 1,4$ dB

K 01256B03 DE- Mildensee - "Dellnauer Acker"  
27.08.2001 EK / gd

Seite 2



vRP - von REKOWSKI + Partner Sommergasse 3 69469 Weinheim

Tel. 06201/5958-0 • Fax 595857

Da sich Änderungen des Emissionspegels  $L_{w,E}$  in gleicher Größenordnung auf die Schallimmissionspegel im Baugebiet auswirken werden, sind durch die unterschiedlichen Verkehrszahlen, Lkw-Anteile und Geschwindigkeiten maximale Pegeländerungen in der Größenordnung von + 1,5 dB zu erwarten. Diese Pegeldifferenz ist zwar rechnerisch gegeben, sie ist jedoch subjektiv nicht wahrnehmbar.

Bei eventuellen Rückfragen zu meinen Ausführungen stehe ich Ihnen selbstverständlich gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

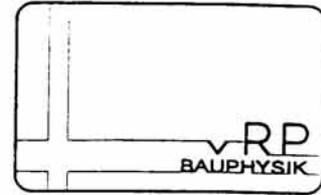
von Rekowski + Partner  
Ing.-Büro für Bauphysik  
Sommergasse 3  
Tel.: 0 62 01 / 59 58 - 0 • Fax: 59 58 57  
69469 Weinheim/Bergstr.

Dipl.-Ing. Ewald Klocke

Anlagen

Blatt 1 - 4

Kopie: Dellnauer Acker Wohnbau GbR, Frau Strate



## Straßenverkehrslärm nach RLS-90, Ausgabe 1990

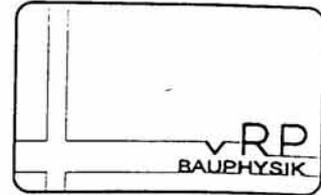
Berechnung des Mittelungspegels Lm25 und des Emissionspegels LmE

**Objekt:** Bebauungsplan Dellnauer Acker  
 Dessau - Mildensee

**Straße:** Bundesstraße B185

**Immissionsort:** Bebauungsgebiet

vorhandene Situation					
Straßengattung		2	Bundesstraße		
durchschnittl. tägliche Verkehrsbelastung	DTV	21.675	Kfz/24 h	lt. Verkehrsprognose	
stündl. Verkehrsstärke laut Angabe	M	0,0			
LKW Anteil laut Angabe	p	13,5	% tags	16,8	% nachts
Straßenoberfläche	StrO	0			
zul. Höchstgeschwindigkeit	v	80	km/h für PKW	80 km/h für LKW	
Steigung	Stg <	0,0	%		
Berechnung		tags		nachts	
Umrechnungsfaktor	M/DTV	0,06		0,011	
Verkehrsstärke	M	1.300,5	Kfz/h	238,4	Kfz/h
LKW-Anteil	p	13,5	%	16,8	%
Mittelungspegel		Lm25	71,7 dB(A)	64,8	dB(A)
Korr. für unterschiedl. Geschwindigkeiten	D,v	-0,9	dB(A)	-0,8	dB(A)
Korr. für unterschiedl. Straßenoberflächen	D,StrO	0,0	dB(A)	0,0	dB(A)
Zuschlag für Steigungen	D,Stg	0,0	dB(A)	0,0	dB(A)
Korr. bzgl. Einfachreflexionen	D,E	0,0	dB(A)	0,0	dB(A)
Emissionspegel		LmE	70,8 dB(A)	64,1	dB(A)



## Straßenverkehrslärm nach RLS-90, Ausgabe 1990

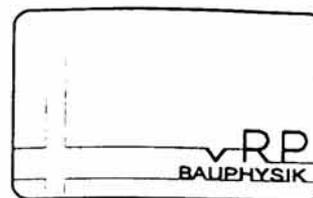
Berechnung des Mittelungspegels Lm25 und des Emissionspegels LmE

**Objekt:** Bebauungsplan Dellnauer Acker  
Dessau - Mildensee

**Straße:** Bundesstraße B185

**Immissionsort:** Bebauungsgebiet

vorhandene Situation					
Straßengattung		2	Bundesstraße		
durchschnittl. tägliche Verkehrsbelastung	DTV	21.675	Kfz/24 h	lt. Verkehrsprognose	
stündl. Verkehrsstärke laut Angabe	M	0,0			
LKW Anteil laut Angabe	p	13,5	% tags	16,8	% nachts
Straßenoberfläche	StrO	0			
zul. Höchstgeschwindigkeit	v	100	km/h für PKW	80 km/h für LKW	
Steigung	Stg <		%		
Berechnung		tags		nachts	
Umrechnungsfaktor	M/DTV	0,06		0,011	
Verkehrsstärke	M	1.300,5	Kfz/h	238,4	Kfz/h
LKW-Anteil	p	13,5	%	16,8	%
Mittelungspegel		Lm25	71,7 dB(A)	64,8	dB(A)
Korr. für unterschiedl. Geschwindigkeiten	D,v	-0,1	dB(A)	-0,1	dB(A)
Korr. für unterschiedl. Straßenoberflächen	D,StrO	0,0	dB(A)	0,0	dB(A)
Zuschlag für Steigungen	D,Stg	0,0	dB(A)	0,0	dB(A)
Korr. bzgl. Einfachreflexionen	D,E	0,0	dB(A)	0,0	dB(A)
Emissionspegel		LmE	71,6 dB(A)	64,8	dB(A)



K 01256RLS Dessau - Dellnauer Acker  
 27.08.2001 EK / st

Anlage 3

vRP - von REKOWSKI + Partner Sommergasse 3 69469 Weinheim

Tel. 06201/5958-0 • Fax 595857

### Straßenverkehrslärm nach RLS-90, Ausgabe 1990

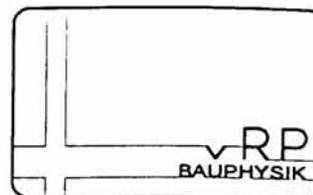
Berechnung des Mittelungspegels Lm25 und des Emissionspegels LmE

**Objekt:** Bebauungsplan Dellnauer Acker  
 Dessau - Mildensee

**Straße:** Bundesstraße B185

**Immissionsort:** Bebauungsgebiet

vorhandene Situation					
Straßengattung		2	Bundesstraße		
durchschnittl. tägliche Verkehrsbelastung	DTV	20.000	Kfz/24 h	lt. Verkehrsprognose	
stündl. Verkehrsstärke laut Angabe	M	0,0			
LKW Anteil laut Angabe	p	20,0	% tags	20,0 %	nachts
Straßenoberfläche	StrO	0			
zul. Höchstgeschwindigkeit	v	80	km/h für PKW	80 km/h für LKW	
Steigung	Stg <	0,0	%		
Berechnung		tags		nachts	
Umrechnungsfaktor	M/DTV	0,06		0,011	
Verkehrsstärke	M	1.200,0	Kfz/h	220,0	Kfz/h
LKW-Anteil	p	20,0	%	20,0	%
<b>Mittelungspegel</b>	<b>Lm25</b>	<b>72,3</b>	<b>dB(A)</b>	<b>64,9</b>	<b>dB(A)</b>
Korr. für unterschiedl. Geschwindigkeiten	D,v	-0,7	dB(A)	-0,7	dB(A)
Korr. für unterschiedl. Straßenoberflächen	D,StrO	0,0	dB(A)	0,0	dB(A)
Zuschlag für Steigungen	D,Stg	0,0	dB(A)	0,0	dB(A)
Korr. bzgl. Einfachreflexionen	D,E	0,0	dB(A)	0,0	dB(A)
<b>Emissionspegel</b>	<b>LmE</b>	<b>71,6</b>	<b>dB(A)</b>	<b>64,3</b>	<b>dB(A)</b>



### Straßenverkehrslärm nach RLS-90, Ausgabe 1990

Berechnung des Mittelungspegels Lm25 und des Emissionspegels LmE

**Objekt:** Bebauungsplan Dellnauer Acker  
 Dessau - Mildensee

**Straße:** Bundesstraße B185

**Immissionsort:** Bebauungsgebiet

vorhandene Situation					
Straßengattung		2	Bundesstraße		
durchschnittl. tägliche Verkehrsbelastung	DTV	20.000	Kfz/24 h	lt. Verkehrsprognose	
stündl. Verkehrsstärke laut Angabe	M	0,0			
LKW Anteil laut Angabe	p	20,0	% tags	20,0	% nachts
Straßenoberfläche	StrO	0			
zul. Höchstgeschwindigkeit	v	100	km/h für PKW	80 km/h für LKW	
Steigung	Stg <	0,0	%		
Berechnung		tags		nachts	
Umrechnungsfaktor	M/DTV	0,06		0,011	
Verkehrsstärke	M	1.200,0	Kfz/h	220,0	Kfz/h
LKW-Anteil	p	20,0	%	20,0	%
Mittelungspegel	Lm25	72,3	dB(A)	64,9	dB(A)
Korr. für unterschiedl. Geschwindigkeiten	D,v	-0,1	dB(A)	-0,1	dB(A)
Korr. für unterschiedl. Straßenoberflächen	D,StrO	0,0	dB(A)	0,0	dB(A)
Zuschlag für Steigungen	D,Stg	0,0	dB(A)	0,0	dB(A)
Korr. bzgl. Einfachreflexionen	D,E	0,0	dB(A)	0,0	dB(A)
Emissionspegel	LmE	72,2	dB(A)	64,9	dB(A)