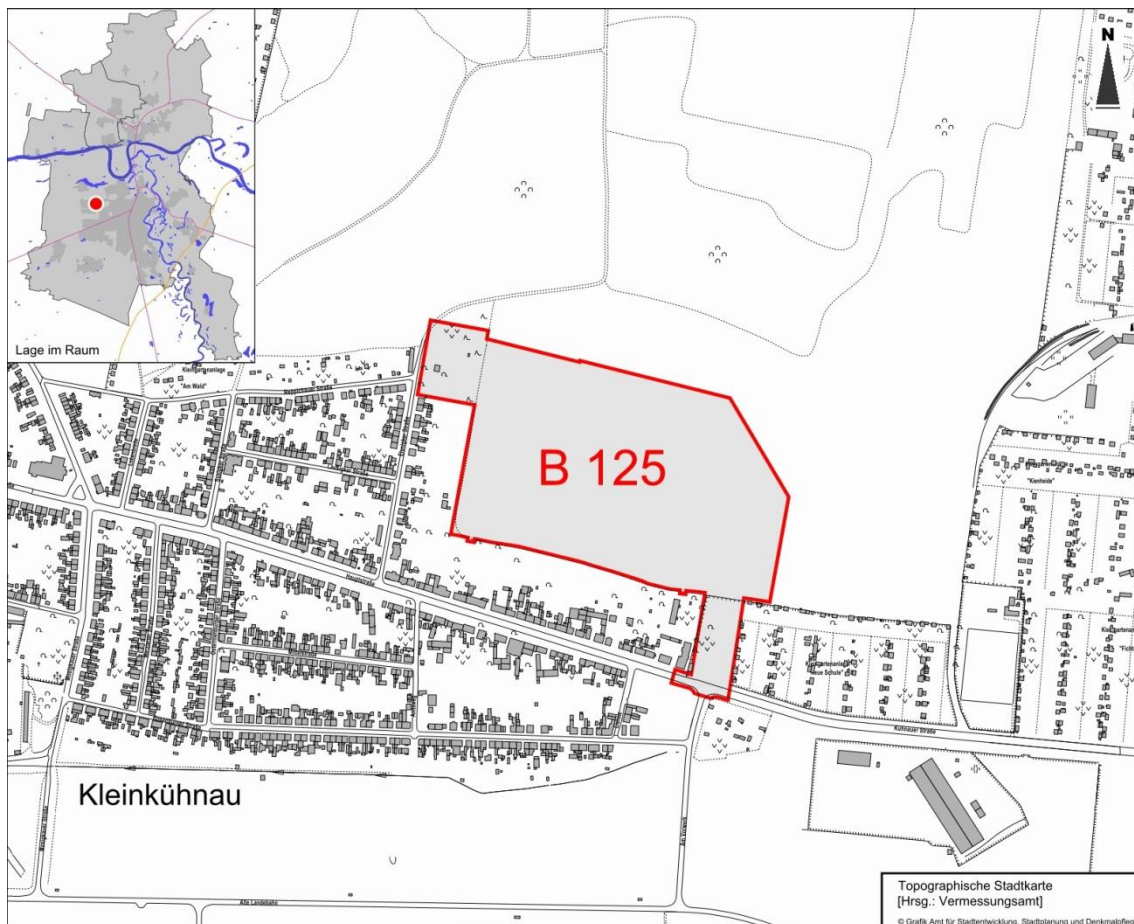


**Begründung mit Umweltbericht  
zur 1. Änderung und Ergänzung zum Bebauungsplan  
Nr. 125 "Große Lobenbreite "**



**Satzung**

Stand: 20.10.2017

Auftraggeber:



Stadt Dessau-Roßlau  
Dezernat für Stadtentwicklung und Umwelt  
Amt für Stadtentwicklung, Denkmalpflege und  
Geodienste

Gustav-Bergt-Straße 3  
06862 Dessau-Roßlau

Telefon: 03 40 / 2 04 - 20 61  
Telefax: 03 40 / 2 04 - 29 61  
E-Mail: [stadtplanung@dessau-rosslau.de](mailto:stadtplanung@dessau-rosslau.de)

Ansprechpartner: Herr Schmidt  
Telefon: 03 40 / 2 04 - 1371

Auftragnehmer:

**KLAUS NACHTRIEB**  
Städtebau . Umweltplanung

Büro KLAUS NACHTRIEB

Am Weidenschlag 18  
67071 Ludwigshafen

Telefon: 0621 / 671724-70  
Telefax: 0621 / 671724-80  
E-Mail: [info@stadtplanung.com](mailto:info@stadtplanung.com)  
Internet: [www.stadtplanung.com](http://www.stadtplanung.com)

Autor(en) Herr Nachtrieb  
Telefon: 0621 / 671724-70

Stand der Planung: 20.10.2017

## VORBEMERKUNG

Die vorliegende Begründung stammt aus dem Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans Nr. 125 "Große Lobenbreite", die am 20.03.2013 zur Satzung beschlossen wurde. Die davon abweichenden Änderungen sind grau hinterlegt.

## Inhaltsverzeichnis

<b>VORBEMERKUNG .....</b>	<b>2</b>
<b>Teil I - Städtebauliche Begründung .....</b>	<b>6</b>
<b>1. Erfordernis der Planaufstellung .....</b>	<b>6</b>
<b>1.1 Erfordernis der 1. Änderung .....</b>	<b>6</b>
<b>1.2 Verfahren der 1. Änderung .....</b>	<b>6</b>
<b>1.3 Erfordernis der (ursprünglichen) Planaufstellung .....</b>	<b>7</b>
<b>2. Lage, räumlicher Geltungsbereich .....</b>	<b>8</b>
<b>2.1 Lage im Stadtgebiet .....</b>	<b>8</b>
<b>2.2 Räumlicher Geltungsbereich .....</b>	<b>9</b>
<b>3. Verfahren .....</b>	<b>9</b>
<b>3.1 Ergebnisse der Beteiligungen, Schlussabwägung .....</b>	<b>10</b>
<b>4. Übergeordnete und sonstige Planungen .....</b>	<b>13</b>
<b>4.1 Übergeordnete Planungen .....</b>	<b>13</b>
4.1.1 Landesentwicklungsplan .....	13
4.1.2 Regionaler Entwicklungsplan .....	15
4.1.3 Flächennutzungsplan .....	15
4.1.4 Landschaftsplan .....	17
<b>4.2 Sonstige Planungen .....</b>	<b>17</b>
4.2.1 Stadtentwicklungskonzept Dessau-Roßlau 2006 .....	17
4.2.2 Leitbild der Stadt Dessau-Roßlau .....	18
4.2.3 Sozialplanung .....	18
4.2.4 Schulentwicklungsplanung .....	19
4.2.5 Zentrenkonzept .....	19
4.2.6 Denkmalrahmenplan .....	20
4.2.7 Rahmenplanung "Große Lobenbreite / An den Fichten" .....	20
<b>4.3 Zulässigkeit von Bauvorhaben .....</b>	<b>21</b>
<b>4.4 Eigentumsverhältnisse/Bodenordnung .....</b>	<b>21</b>
<b>4.5 Denkmalschutz .....</b>	<b>21</b>
4.5.1 Baudenkmale .....	21
4.5.2 Archäologie .....	21
<b>5. Städtebauliche Bestandsaufnahme des Plangebietes / Umfeldes .....</b>	<b>22</b>
<b>5.1 Topografie und Baugrundverhältnisse / Versickerung .....</b>	<b>22</b>
<b>5.2 Vorhandene Bebauung und Nutzungen .....</b>	<b>22</b>
<b>5.3 Vorhandene Wohnbevölkerung .....</b>	<b>23</b>
<b>5.4 Vorhandene Freiflächen und ihre Nutzung .....</b>	<b>24</b>
<b>5.5 Soziale Infrastruktur .....</b>	<b>25</b>
<b>5.6 Handel und Versorgung .....</b>	<b>25</b>
<b>5.7 Technische Infrastruktur .....</b>	<b>25</b>
5.7.1 Verkehrsinfrastruktur .....	25
5.7.2 Ver- und Entsorgungsanlagen .....	26

<b>6.</b>	<b>Planungskonzept</b> .....	<b>27</b>
6.1	Standort Kleinkühnau .....	27
6.2	Städtebauliches Zielkonzept .....	27
6.3	Grünordnerisches Zielkonzept.....	28
6.3.1	Spielplätze .....	29
6.4	Verkehrskonzept .....	30
6.5	Erschließungskonzept .....	32
<b>7.</b>	<b>Begründung der Festsetzungen</b> .....	<b>34</b>
7.1	Art, Maß und Umfang der Nutzungen .....	34
7.1.1	Art der baulichen Nutzung.....	34
7.1.2	Maß der baulichen Nutzung .....	34
7.1.3	Bauweise .....	36
7.1.4	Überbaubare Grundstücksflächen / Flächen für Stellplätze, Carports, Garagen und deren Zufahrten.....	36
7.2	Verkehrerschließung .....	36
7.3	Grünordnung.....	37
7.4	Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise.....	39
7.4.1	Bodenbelastungen .....	39
7.4.1.1	Altlastenverdacht.....	39
7.4.1.2	Kampfmittel .....	39
7.4.1.3	Bergbau .....	39
7.4.2	Baugrund/Grundwasserverhältnisse .....	39
<b>8.</b>	<b>Stadttechnische Erschließung</b> .....	<b>41</b>
8.1	Trinkwasserversorgung.....	41
8.2	Löschwasserversorgung.....	41
8.3	Entwässerung .....	41
8.3.1	Schmutzwasser .....	41
8.3.2	Regenwasser.....	42
8.4	Energieversorgung .....	43
8.4.1	Elektroenergieversorgung .....	43
8.4.2	Gasversorgung .....	43
8.5	Telekommunikation .....	43
<b>9.</b>	<b>Flächenbilanz</b> .....	<b>43</b>
<b>10.</b>	<b>Erschließungsvertrag</b> .....	<b>43</b>
<b>Teil II - Umweltbericht</b> .....		<b>44</b>
<b>1.</b>	<b>Einleitung</b> .....	<b>44</b>
1.1	Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes .....	44
1.2	Art und Umfang des Vorhabens und Darstellung der Festsetzungen.....	44
1.3	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten und für den Plan relevanten Ziele zum Umweltschutz.....	45
1.3.1	Fachgesetze .....	45
1.3.2	Fachpläne.....	47
1.3.3	Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 BNatSchG .....	48
<b>2.</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b> .....	<b>48</b>

<b>2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands</b> .....	<b>48</b>
2.1.1 Heutige Nutzungen im Plangebiet.....	49
2.1.2 Voraussichtlich erheblich beeinträchtigte Schutzgüter .....	50
<b>2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung</b> .....	<b>53</b>
<b>2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)</b> .....	<b>57</b>
<b>2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen</b> .....	<b>57</b>
2.4.1 Vermeidung von Beeinträchtigungen .....	57
2.4.2 Ausgleich von Beeinträchtigungen .....	58
2.4.3 Bilanzierung von Eingriffen und Ausgleichsmaßnahmen nach § 1a Abs. 3 BauGB .....	58
2.4.3.1 Teilbereich D&S .....	59
2.4.3.2 Teilbereich Privatgrundstücke an der Elsnigker Strasse .....	60
2.4.3.3 Teilbereich an der Schule.....	61
<b>2.5 Darstellung der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten</b> .....	<b>62</b>
<b>3. Zusätzliche Angaben</b> .....	<b>62</b>
3.1 Beschreibung der Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben.....	62
3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen .....	62
3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	63
<b>Rechtsgrundlagen der Bebauungsplanung (Sachsen-Anhalt)</b> .....	<b>64</b>

## Teil I - Städtebauliche Begründung

### 1. Erfordernis der Planaufstellung

#### 1.1 Erfordernis der 1. Änderung

Der am 20.03.2013 als Satzung beschlossene Bebauungsplan "Große Lobenbreite" soll hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung geändert werden.

Im Zuge der auf die Rechtskraft des Bebauungsplanes folgenden Vermarktung der Grundstücke des 1. Bauabschnitts, ergab sich vielfach der Wunsch von Interessenten und Bauherren nach einer zweigeschossigen Bebauung mit flach geneigtem Dach (Stadtvilla).

Diesem Ansinnen kann mit der bisher im Bebauungsplan "Große Lobenbreite" aus dem Jahr 2013 nicht Rechnung getragen werden. Die grundsätzlich festgesetzte Traufhöhe von 4,80 m im Kontext mit einer maximal zulässigen Firsthöhe von 10,00 m ermöglichte unter Berücksichtigung aller Festsetzungen zwar eine bis zu dreigeschossige<sup>1</sup> Bebauung. Die ersehnte Stadtvilla mit zwei Geschossen im senkrecht aufgehenden Mauerwerk und einem flach geneigten Dach war damit aber nicht realisierbar. Selbst die ausnahmsweise für Gebäude mit flachgeneigten<sup>2</sup> Dächern festgesetzte absolute Gebäudehöhe von 6,25 m war dafür zu knapp bemessen.

Unter Berücksichtigung der ursprüngliche Zielsetzung des Bebauungsplanes, das Baugebiet in Höhe, Bauformen und Erschließungsstruktur soweit wie möglich dem vorhandenen Ortsteil anzupassen, gleichzeitig aber ein unverwechselbares hochwertiges Wohnquartier mit einer eigenen Identität zu schaffen, soll die Traufhöhe künftig für alle Grundstücke gleichermaßen auf bis zu 7,00 m angehoben werden. Im Hinblick auf die Ausrichtung des Baugebietes als Ein- und Zweifamilienhausbebauung soll ergänzend die Höhenentwicklung auf maximal zwei Vollgeschosse limitiert werden.

Die Planänderungen betreffen ausschließlich die Erhöhung der Traufhöhe und die Ergänzung der Festsetzung über die zulässige Zahl der Vollgeschosse im gesamten Bebauungsplangebiet. Mit der nun vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen werden.

#### 1.2 Verfahren der 1. Änderung

Die Planänderung wird gemäß § 13 BauGB als "Vereinfachtes Verfahren" durchgeführt.

Die vorliegende Änderung berührt weder das Gesamtkonzept des Bebauungsplanes noch die Grundzüge der Planung.

Darüber hinaus bereitet der Bebauungsplan weder Vorhaben vor, die nach dem UVPG oder Landesrecht UVP-pflichtig sind, noch bestehen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von "Natura 2000-Gebieten" im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Die Anforderungen des § 13 BauGB werden somit erfüllt.

---

<sup>1</sup> Für diese Höhenentwicklung wurde die volle Ausnutzung der festgesetzten Baufeldtiefe und die Errichtung von Dachaufbauten bei einem 45° steilen Satteldach unterstellt.

<sup>2</sup> Als flach geneigtes Dach bezeichnet man Dächer, die eine Dachneigung zwischen 3° und 20° besitzen.

Aufgrund der geringfügigen Änderungen wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB und dem Monitoring nach § 4c BauGB abgesehen.

Für das Verfahren der 1. Änderung sind folgende Verfahrensschritte durchgeführt worden:

Verfahrensschritt	Datum	Bemerkungen
Aufstellungsbeschluss und Billigung des Entwurfs zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB	06.06.2017	Bekanntmachung im Amtsblatt, Ausg. 08/2017 am 29.07.2017
Benachrichtigung/Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB	Mit Schreiben vom 03.08.2017	
Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB	von 07.08.2017 bis 08.09.2017	Bekanntmachung im Amtsblatt, Ausg. 08/2017 am 29.07.2017

### 1.3 Erfordernis der (ursprünglichen) Planaufstellung

Bereits im Jahre 1993 wurde ein Aufstellungsbeschluss für einen Vorhaben- und Erschließungsplan „Große Lobenbreite“ mit der Begründung dringend notwendigen Wohnbedarfs gefasst.

Am 15.10.1993 wurde die Vorhabenträgerschaft von der Fa. Diring & Scheidel übernommen.

In den folgenden Jahren wurde ein städtebaulicher Rahmenplan zur Koordinierung der geplanten Baugebiete im Bereich der Lobenbreite (privat und städtisch) erarbeitet. Dieser Rahmenplan sah für die Flächen des privaten Vorhabenträgers Diring & Scheidel ca. 335 Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern und ca. 390 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern vor.

Im Rahmen der im weiteren Verfahren durchgeführten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB äußerte das Regierungspräsidium Sachsen-Anhalt (RP) bereits 1999 Einwände aus raumordnerischer Sicht im Hinblick auf die Bevölkerungsentwicklung in Dessau und vertrat die Auffassung, dass ein exakter Nachweis des Wohnbauflächenbedarfs erforderlich sei. Anlass dazu gaben die Bevölkerungsprognosen des statistischen Landesamtes für die Stadt Dessau, die deutlich divergent zu einem geplanten Wohngebiet für nahezu 1.600 Einwohner standen.

Daraufhin wurden die Abwägung der Stellungnahmen sowie die Billigung des Entwurfs des Bebauungsplanes zunächst zurückgestellt. Das begonnene Planverfahren für den städtischen Bebauungsplan, welcher sich östlich an das Plangebiete anschloss, wurde nicht weiter verfolgt.

Seit 2000 wurde mit dem Stadtentwicklungskonzept auf gesamtstädtischer Ebene daran gearbeitet, auf den demographischen Wandel planerisch und umsetzungsorientiert zu reagieren.

Um den zu diesem Zeitpunkt ebenfalls in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan genehmigungsfähig gestalten zu können, wurde das Plangebiet der „Großen Lobenbreite“ reduziert.

Das Stadtentwicklungskonzept der Stadt Dessau-Roßlau aus dem Jahre 2006 enthält das Plangebiet der „Großen Lobenbreite“ unter Berücksichtigung der gesamtstädtischen wie teilräumlichen Erwägungen als einzige Siedlungserweiterung „auf der grünen Wiese“.

Seit 2009 wird wieder an der Fortführung der Bauleitplanung gearbeitet, um für die noch im Flächennutzungsplan verbliebenen Bauflächen verbindliches Baurecht erhalten zu können.

Geplant ist eine Einfamilienhausbebauung in Form von Einzel- bzw. Doppelhäusern, die sich an den angrenzenden Wohngebieten orientiert und den zeitgemäßen Wohnungsbedürfnissen entsprechen soll.

Die Entwicklung des Wohngebietes entspricht den Zielstellungen des Leitbildes für die Stadt Dessau-Roßlau, welches im Handlungsfeld Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr u. a. die Zielstellung formuliert, die Entwicklung zeitgemäßer Wohnangebote für unterschiedliche Nutzergruppen zu fördern. Eine weitere Zielstellung, die mit vorliegender Bauleitplanung unterstützt wird, ist die Einbeziehung der Identitäten der Ortsteile als wichtige Wohn- und Lebensstandorte in die Gesamtentwicklung der Stadt.

Das Plangebiet ist derzeit auf Grund seiner örtlichen Verhältnisse weder als ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil einzuordnen, noch liegt es in einem rechtskräftigen Bebauungsplangebiet, so dass die planungsrechtliche Beurteilung demnach gemäß § 35 BauGB (Außenbereich) erfolgen muss. Hiernach ist die beabsichtigte Wohnbebauung grundsätzlich nicht genehmigungsfähig. Das Planungserfordernis begründet sich somit aus der Notwendigkeit, die geplante Wohnbebauung in das vorhandene Siedlungsgefüge im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung einzuordnen, insbesondere die städtebauliche Struktur zu steuern und die Erschließung zu sichern.

Der Bebauungsplan dient damit der planungsrechtlichen Sicherung einer Einfamilienhausneubebauung, entsprechend der angestrebten Vielfalt der bereitzustellenden Wohnbauflächenangebote in der Stadt Dessau-Roßlau. Er soll auf der Grundlage seiner Inhalte die Nutzung des Plangebiets im städtebaulichen Gesamtkontext klären und so eine zweifelsfreie Regelung zur Ausnutzbarkeit der vorhandenen Flächenpotentiale in ihrer jeweiligen Form sicher stellen.

Die geplante Bebauung soll den heutigen individuellen Wohnbedürfnissen und der Eigentumsbildung entgegenkommen und das vorhandene Siedlungsgefüge ergänzen. Zugleich ist ein prägendes Großgrün entlang der öffentlichen Verkehrsräume Ziel der Planung, so dass die Siedlung optisch aufgelockert wird und ihrer städtebaulichen Lage als Verbindungselement zwischen der vorhandenen Bebauung der Ortslage von Kleinkühnau und dem angrenzenden Landschaftsraum gerecht wird.

## **2. Lage, räumlicher Geltungsbereich**

### **2.1 Lage im Stadtgebiet**

Der Ortsteil Kleinkühnau liegt ca. 2 km westlich der Dessauer Innenstadt und ist mit dieser über die Hauptstraße/Kühnauer Straße verbunden. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 3,5 km.

Das Plangebiet liegt im Nordosten des Ortsteils Kleinkühnau und umfasst eine Arrondierungsfläche zwischen Hauptstraße und Elsnigker Straße.



## 2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 13,8 ha. Diese Fläche setzt sich aus ca. 8,4 ha Wohnbaufläche und ca. 5,4 ha vorwiegende Fläche für Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen (insbesondere Obstwiesen) zusammen.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die überwiegend landwirtschaftlich genutzte Teilfläche des Grundstücks 1444 sowie das Flurstück 582 (Graben) in der Flur 6 der Gemarkung Großkühnau. Des Weiteren befinden sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches Teilflächen der Flurstücke 856/1, 838/4, 837/2, 836/2, 835/1 in der Flur 5 sowie das Flurstück 574 und Teile des Flurstücks 1421 (Kühnauer Straße - Einmündungsbereich der neuen Haupterschließungsstraße) in der Flur 4 der Gemarkung Kleinkühnau.

Die konkrete räumliche Abgrenzung des Plangebietes ist aus der Planzeichnung zu ersehen.

## 3. Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren wird nach dem im Baugesetzbuch vorgesehenen Regelverfahren durchgeführt. Von der Möglichkeit, ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB durchzuführen, wird mangels rechtlicher Voraussetzungen und der Lage des Plangebietes kein Gebrauch gemacht.

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan "Große Lobenbreite, Teilgebiet A", Nr. 125, erfolgte am 22.04.1998.

Für das Bebauungsplanverfahren sind folgende Verfahrensschritte durchgeführt worden:

Tabelle 1: Übersicht über das Planverfahren

Verfahrensschritt	Datum	Bemerkungen
Aufstellungsbeschluss B-Plan Nr. 125 "Große Lobenbreite"	22.04.1998	
Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB	von 02.06.1998 bis 16.06.1998	
<i>Städtebaulicher Vertrag</i>	<i>17.12.1998</i>	
Änderung der Planung aufgrund Feststellung des ehem. RP zum Grundsatz der widersprüchlichen extensiven Außenentwicklung	1999	Änderung des Vorentwurfs, Verkleinerung des Plangebietes von einst 19 ha auf 13,8 ha entsprechend Darstellung im Flächennutzungsplan der Stadt Dessau vom 26.06.2004
Abwägung der Stellungnahmen und Zurückstellung des Entwurfes	07.06.2000	Sitzung des Planungsausschusses
Information zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (DR/IV/066/2010/VI-61 vom 08.09.2010)	23.09.2010	Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt
Frühzeitige Benachrichtigung/Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB	01.11.2010	
Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB	vom 08.11.2010 bis 19.11.2010	Bekanntmachung im Amtsblatt, Ausg. 11/2010
Beschlussvorlage über die Billigung des Entwurfs und Auslegungsbeschluss (DR/BV/193/2012/VI-61 vom 11.06.2012)	05.07.2012	Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt

Benachrichtigung/Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB	27.07.2012	
Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB	vom 06.08.2012 bis 07.09.2012	Bekanntmachung im Amtsblatt, Ausg. 8/2012

Mit dem Planverfahren ist die Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB obligatorisch, deren Ergebnisse in einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB als gesonderter Teil der Begründung dargestellt werden. Hierzu zählen insbesondere die Bestandserfassung und –bewertung, Darstellung der Auswirkungen der Planung, Darstellung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie die Ergebnisse der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung. In einem separaten Kapitel Grünkonzept ist die grünordnerische Einordnung des Gebietes dargestellt.

### **3.1 Ergebnisse der Beteiligungen, Schlussabwägung**

Mit Beschluss vom 05.07.2012 hat der Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 125 „Große Lobenbreite“ gebilligt und zur öffentlich Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt. Die Verwaltung wurde beauftragt, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Planentwurf zu beteiligen.

Im Rahmen der frühzeitigen und der förmlichen Beteiligung wurden insg. 47 abwägungsrelevante Stellungnahmen abgegeben. Folgende wesentliche Sachpunkte waren Gegenstand der eingegangenen Stellungnahmen:

#### **I. Bürger**

- ein Bürger äußerte sich zur Einleitung anfallender Niederschlagswässer aus dem Plangebiet in den Lobenbreitengraben,
- drei Bürger äußerten Bedenken in Bezug auf befürchtete Lärmbeeinträchtigungen im Bereich der Kleingartenanlage durch die neue Wohngebietserschließung

#### **II. Nachbargemeinden**

- eine Nachbargemeinde äußerte Bedenken bzgl. der Aussagen zur Gesamteinwohnerentwicklung von Dessau-Rosslau im Zusammenhang mit dem Wohnbauflächenbedarf und der geplanten Ausweisung neuer Wohnbauflächen

#### **III. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange**

- Fehlende Bedarfsanalyse für die Ausweisung der Wohnbaufläche
- Entzug landwirtschaftlich genutzter Flächen
- Notwendigkeit der Ausweisung von Spielflächen
- Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen

### **Schlussabwägung**

#### **zu I.)**

#### **Einleitung anfallender Niederschlagswasser aus dem Plangebiet in den Lobenbreitengraben**

Eine Einleitung von Niederschlagswasser in den Lobenbreitengraben war bereits im Entwurf nicht mehr Gegenstand der Planung.

Die Hinweise des Bürgers beziehen sich primär auf die Straßenentwässerungssituation in Kleinkühnau. Im Rahmen der Entwurfsbearbeitung wurden umfangreiche Untersuchungen zur Findung einer verträglichen Beseitigung des Regenwassers vorgenommen. Im Ergebnis

hierzu wurde deutlich, dass die Einleitung anfallender Niederschlagswasser aus dem Plangebiet in den Lobenbreitengraben aufgrund seiner hydraulisch zu geringen Leistungsfähigkeit i. V. m. seinem sehr schlechten Ausbauzustand nicht möglich ist. In Überarbeitung der Entwässerungskonzeption 2. Änderung ist nunmehr eine Entwässerungslösung vorgesehen, die das anfallende Niederschlagswasser aus dem Plangebiet einem Regenrückhalte- und Versickerungsbecken außerhalb des Plangebietes zuführt.

#### *Bedenken in Bezug auf befürchtete Lärmbeeinträchtigungen im Bereich der Kleingartenanlage durch die neue Wohngebietserschließung*

Grundsätzlich gehören Kleingartenanlagen zu den gegen Verkehrslärm schutzbedürftigen Gebieten. Die Schutzbedürftigkeit ergibt sich u. a. aus § 2 Abs. 2 der 16. BImSchV. In § 2 Abs. 1 der Verordnung sind für die in der Praxis häufigsten Anlagen und Baugebiete Immissionsgrenzwerte festgelegt. Für den Lärmschutz „sonstiger Gebiete“ in der Nachbarschaft von Straßen bestimmt § 2 Absatz dieser VO allgemein, dass diese Gebiete entsprechend ihrer Schutzbedürftigkeit nach Absatz 1 zu beurteilen sind. Danach ist eine situationsgemäße Einordnung der Kleingartenanlagen nach ihrer sich aus den örtlichen Verhältnissen ergebenden Schutzbedürftigkeit erforderlich. Nach der Rechtsprechung kann eine Kleingartenanlage entsprechend dem Tagesimmissionsgrenzwert für ein Dorfgebiet schutzbedürftig sein (BVerwG, GUG 1992, 657; BKleingG, Kommentar, §4, RdNr. 14a). Dieser Wert wird durch das zu erwartende Verkehrsaufkommen bei ca. 160 Wohneinheiten nicht erreicht.

Auch die für die städtebauliche Planung geltende DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ enthält im Beiblatt 1 ebenfalls Werte für die dort ausdrücklich genannten Kleingartenanlagen in Höhe von 55 db(A) am Tage. Auch dieser Orientierungswert wird nicht erreicht.

Zudem gehört es aus verkehrsbehördlicher Sicht zur Zielstellung, die Haupterschließungsstraße mit einer Tempo30-Zone zu versehen.

Die Notwendigkeit eines Lärmschutzwalles oder einer vergleichbaren Wand besteht daher nicht.

#### **zu II.)**

#### *Bedenken bzgl. der Aussagen zur Gesamteinwohnerentwicklung von Dessau-Rosslau im Zusammenhang mit dem Wohnbauflächenbedarf und der geplanten Ausweisung neuer Wohnbauflächen*

Die Stellungnahme der Nachbargemeinde hat die Stadt Dessau-Roßlau im Kontext mit den Anregungen der oberen Raumordnungsbehörde und der regionalen Planungsgemeinschaft in soweit aufgegriffen, dass für die Erarbeitung des Planentwurfs der Wohnbaulandbedarf, gestützt auf aktuelle Evaluierungen zur Ergänzung des Flächennutzungsplans um den Ortsteil Mühlstedt einer Überprüfung unterzogen und mit den Nachbargemeinden und Behörden im Rahmen der Trägerbeteiligung nach §4 Abs.1 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB abgestimmt worden ist. Der so gesetzte Rahmen, welcher durch den Entwurf und somit auch in der Satzungsfassung des Bebauungsplanes für die vielfältigen Wohnbedürfnisse in der Stadt Dessau-Roßlau und für die Stabilisierung des Ortsteiles Kleinkühnau aufgezeigt wird, wurde im Ergebnis auch durch die Raumordnungsbehörde so bestätigt und als vereinbar mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung bewertet.

Die Nachbargemeinde wurde zum Entwurf abermals beteiligt. Einwände wurden nicht mehr vorgetragen.

### zu III.)

#### Fehlende Bedarfsanalyse für die Ausweisung der Wohnbaufläche

Bauleitpläne sollen nach §1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung berücksichtigen. Der Stadtrat folgt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes einem zentralen Anliegen des Bundesbaugesetzes, nach dem der Mensch mit seinen vielfältigen Bedürfnissen im Mittelpunkt aller öffentlichen Maßnahmen zu stehen hat. Der Stadtrat hat danach den Wohnungsbedürfnissen als grundsätzlich *öffentlichen* Belang mit erheblichem Gewicht sowohl bei der Formulierung entsprechender Planziele (vor allem Ausweisung von Wohnbauland) als auch in der Abwägung mit anderen Belangen Rechnung zu tragen.

Im Übrigen wurden die Belange der oberen Raumordnungsbehörde wie bei der o. g. Nachbargemeinde abgewogen (vgl. Punkt II.).

#### Entzug landwirtschaftlich genutzter Flächen

Das Plangebiet „Große Lobenbreite“ ist seit 2004 im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Dessau als Wohnbaufläche dargestellt. Eine entsprechende Abwägung im Hinblick auf die geplante Umwidmung landwirtschaftlicher Nutzfläche erfolgte bereits im Rahmen der FNP-Aufstellung. Der Bebauungsplan wurde insofern folgerichtig aus dem wirksamen FNP entwickelt.

Auch das Stadtentwicklungskonzept der Stadt Dessau-Roßlau aus dem Jahre 2006 enthält das Plangebiet der „Großen Lobenbreite“ unter Berücksichtigung der gesamtstädtischen wie teilträumlichen Erwägungen als einzige Siedlungserweiterung „auf der grünen Wiese“. Das Ausmaß der flächenhaften Inanspruchnahme beträgt bezogen auf das gesamte Stadtgebiet lediglich 0,05 %.

Die Entwicklung des Wohngebietes entspricht zudem den Zielstellungen des Leitbildes für die Stadt Dessau-Roßlau.

Das Planungserfordernis begründet sich aus der Notwendigkeit, die geplante Wohnbebauung in das vorhandene Siedlungsgefüge im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung einzuordnen, insbesondere die städtebauliche Struktur zu steuern und die Erschließung zu sichern. Der Bebauungsplan dient damit der planungsrechtlichen Sicherung einer Einfamilienhausneubebauung, entsprechend der angestrebten Vielfalt der bereitzustellenden Wohnbauflächenangebote in der Stadt Dessau-Roßlau. Er soll auf der Grundlage seiner Inhalte die Nutzung des Plangebiets im städtebaulichen Gesamtkontext klären und so eine zweifelsfreie Regelung zur Ausnutzbarkeit der vorhandenen Flächenpotentiale in ihrer jeweiligen Form sicher stellen. Die geplante Bebauung soll den heutigen individuellen Wohnbedürfnissen und der Eigentumbildung entgegenkommen und das vorhandene Siedlungsgefüge ergänzen.

Die Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen ist zur Umsetzung der Gesamtmaßnahme unumgänglich. Da es sich um Flächen handelt, für die nur kurzfristige Pachtverträge abgeschlossen worden sind und nördlich und östlich des Plangebietes im Vergleich zu früheren Planungsüberlegungen Ackerflächen verbleiben, ist keine erhebliche Beeinträchtigung landwirtschaftlicher Belange zu erwarten.

#### Notwendigkeit der Ausweisung von Spielflächen

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung insbesondere zu berücksichtigen. Die Festsetzung von Spielplatzflächen wird daher in Übereinstimmung mit den Forderungen des Jugendamtes als erforderlich angesehen.

Der Flächenbedarf an Spielflächen für Kinder ist an verschiedene Kriterien, Richtwerten und verbindlichen Vorgaben geknüpft. Insbesondere die DIN 18034 (Spielplätze und Freiräume

zum Spielen – Anforderungen und Hinweise für die Planung und den Betrieb) ist hierbei zu beachten. Zwar haben DIN-Normen keinen rechtsverbindlichen Charakter, sind aber anerkannte und verbindliche Regeln der Technik, die im Zusammenhang der Stadtentwicklungsplanung zu berücksichtigen sind. Zur Ermittlung des Flächenbedarfs für den Spielplatz in der vorliegenden Planung, wurde unter Berücksichtigung einschlägiger Richtlinien, Normen, Erlasse und der bereits vorhandenen Spielflächen (Schule), ein Mittelwert von 2,50 m<sup>2</sup> pro Einwohner in Ansatz gebracht.

Spielplätze und Spielmöglichkeiten sind für die unterschiedlichsten Altersgruppen innerhalb des Plangebietes gegeben. Hier sind insbesondere die öffentlichen Flächen der verkehrsberuhigten Bereiche, die festgesetzte Spielplatzfläche im Bereich der Grundschule, die Fußwegeverbindung, sowie der grabenbegleitende öffentliche Grünstreifen zu nennen.

Neben den genannten Spiel- und Aufenthaltsflächen innerhalb des Plangebietes und in den unmittelbar angrenzenden Randbereichen gibt es aufgrund der Struktur und Größe Kleinkühnaus weitere Angebote an Spielmöglichkeiten innerhalb des Ortsteils und der angrenzenden Landschafts- und Naherholungsräume. Angesichts der Freiraumqualitäten des Ortsteils, der geringen baulichen Dichte im Plangebiet, sowie der Erschließung der Wohnbereiche durch verkehrsberuhigte Wohn- und Spielstraßen sind für jede Altersgruppe ausreichende Spielmöglichkeiten im unmittelbaren Wohnumfeld gegeben.

#### Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen

Im Rahmen der eingegangenen Stellungnahmen zum Vorentwurf, wurde auf die fehlende Bilanzierung von Eingriffen und Ausgleichsmaßnahmen nach § 1a Abs. 3 BauGB hingewiesen. Demnach sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem BNatSchG) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Die genannte Bilanzierung wurde in Zusammenarbeit mit dem Amt für Umwelt und Naturschutz im Rahmen der Erarbeitung der Entwurfsfassung entwickelt. Bei der Überarbeitung wurden die entsprechend geltenden Plan- und Biotopwerte nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt in Ansatz gebracht.

Die Bilanzierung von Eingriffen und Ausgleichsmaßnahmen nach § 1a Abs. 3 BauGB ist Bestandteil des Umweltberichts zum Bebauungsplan (Teil II der Begründung).

Aus der frühzeitigen und der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ergab sich insgesamt eine Reihe von sachdienlichen Hinweisen und Anregungen zur Berücksichtigung in der Abwägung. Die Ergebnisse wurden bei der Erarbeitung der Satzungsfassung berücksichtigt und spiegeln sich in den Inhalten des Bebauungsplanes sowie in seiner Begründung wider.

## **4. Übergeordnete und sonstige Planungen**

### **4.1 Übergeordnete Planungen**

#### **4.1.1 Landesentwicklungsplan**

Das Landesplanungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LPIG) wurde am 28. April 1998 erlassen (GVBl. LSA S. 255) und zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19. Dezember 2007 (GVBl. LSA S. 466). Es enthält im Wesentlichen Vorschriften zur Aufstellung, zum Inhalt und zur Verwirklichung von Raumordnungsplänen.

Neben dem Landesentwicklungsplan gehören dazu Regionale Entwicklungspläne. Als allgemeiner Grundsatz der Raumordnung werden u. a. die zentralen Orte als Kerne der öffentlichen Daseinsvorsorge benannt.

Mit Datum vom 23. August 1999 liegt das Gesetz über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vor (GVBl. LSA S. 244), zul. geändert durch Gesetz vom 19. Dezember 2007 (GVBl. LSA S. 466).

Der Landesentwicklungsplan ist neu aufgestellt worden (LEP 2010). Die Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt wurde am 14. Dezember 2010 von der Landesregierung beschlossen. Am 11.März 2011 ist die Verordnung im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes Sachsen-Anhalt verkündet worden. Der LEP 2010 enthält die Grundsätze und Ziele der Raumordnung zur nachhaltigen Raumentwicklung sowie einzelfachliche Grundsätze.

Die in der Präambel formulierte Leitvorstellung ist 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.

Die kreisfreie Stadt Dessau-Roßlau gehört zur Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg und wird neben Magdeburg und Halle als Oberzentrum benannt (Z 36). Das Plangebiet zählt nach der v. g. Verordnung mit zum Zentralen Ort des Oberzentrums Dessau-Roßlau, der im Anhang des Landesentwicklungsplans 2010 des Landes Sachsen-Anhalt für die Stadt Dessau-Roßlau zeichnerisch ausgewiesen ist (Quelle: Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt, Beikarte 2a).

Als landesplanerische Ziele für den Bebauungsplan werden zur Siedlungsentwicklung folgende genannt:

- Z 2** Die Auswirkungen des Demografischen Wandels, die weitere Entwicklung der Bevölkerungsstruktur und die räumliche Bevölkerungsverteilung sind bei allen Planungen und Maßnahmen zu beachten. In diesem Zusammenhang sind alle Anstrengungen zu unternehmen, um einen ausgewogenen Wanderungssaldo sowie ein stabilisierendes Geburtenniveau zu erzielen.
- Z 23** Die Siedlungsentwicklung ist mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung und -bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel abzustimmen.
- Z 25** Die Zentralen Orte sind so zu entwickeln, dass sie ihre überörtlichen Versorgungsaufgaben für ihren Verflechtungsbereich erfüllen können. Zentrale Einrichtungen der Versorgungsinfrastruktur sind entsprechend der jeweiligen zentralörtlichen Funktionen zu sichern.
- Z 28** Die Zentralen Orte sind unter Beachtung ihrer Zentralitätsstufe als
  - Versorgungs- und Arbeitsplatzzentren,
  - Wohnstandorte,
  - Standorte für Bildung und Kultur,
  - Ziel- und Verknüpfungspunkte des Verkehrszu entwickeln.
- Z 36** Oberzentrum ist jeweils der im Zusammenhang bebaute Ortsteil als zentrales Siedlungsgebiet der Stadt einschließlich seiner Erweiterungen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in den Städten.

Gemäß der Beikarte 2a des Landesentwicklungsplanes ist die Stadt Dessau-Roßlau als Oberzentrum ausgewiesen. Der Ortsteil Kleinkühnau befindet sich im zentralen Ort.

Die genannten Ziele wurden bei den Inhalten des Bebauungsplans berücksichtigt. Die vorliegende Bebauungsplanung entspricht der landesplanerischen Zielsetzung unter Berücksichtigung des zentralörtlichen Standortes von Dessau-Roßlau.

Schutzgebiete nach Natura 2000 sind vom Geltungsbereich nicht betroffen.

#### 4.1.2 Regionaler Entwicklungsplan

Der Regionale Entwicklungsplan Anhalt - Bitterfeld - Wittenberg (REP A-B-W) besitzt seit dem 24. Dezember 2006 Rechtskraft. Im REP A-B-W erfolgt eine Präzisierung der bestehenden übergeordneten Planungen für einen kleineren Betrachtungsraum. Er bildet die Grundlage für die Entwicklung der Kreise und Gemeinden und enthält die Ziele der Raumordnung zur Landesentwicklung.

Auch im REP A-B-W wurde die Stadt Dessau-Roßlau im Rahmen der zentralörtlichen Gliederung als Oberzentrum ausgewiesen. Die festgelegten Zentralen Orte sollen als Versorgungskerne über den eigenen örtlichen Bedarf hinaus soziale, wissenschaftliche, kulturelle und wirtschaftliche Aufgaben für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereiches übernehmen. Des Weiteren sind die Zentralen Orte als Verflechtungsschwerpunkte und Impulsgeber für die regionale Entwicklung zu stärken.

Das Plangebiet liegt nach dem REP A-B-W unter Ziffer 5.5.5 Z, im Vorbehaltsgebiet für Kultur- und Denkmalpflege „Dessau-Wörlitzer Gartenreich“. 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. Im Rahmen von Bebauungsplänen sind hierzu Abstimmungen mit der zuständigen Fachbehörde erforderlich.

Zum vorliegenden B-Plan sind im Zuge der frühzeitigen Beteiligung die Stellungnahmen des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt sowie die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Dessau-Roßlau eingeholt wurden. Entsprechende Ausführungen/Kenntnisse sind in Kapitel 4.2.6 sowie Kapitel 4.5 aufgeführt.

Südlich des geplanten Vorhabens verläuft gem. REP A-B-W, Ziffer 5.8.3 Z, der überregional bedeutsame Radwanderweg „Europaradweg R 1“.

#### 4.1.3 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Dessau (Stand: 2004) ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan kann aus nachfolgenden Gründen als aus dem FNP entwickelt angesehen werden:

Für die Stadt Dessau-Roßlau ist in der seit dem 01.07.2007 geltenden Umgrenzung ein **Gesamtbestand von 55.546 Wohneinheiten** (WE) ermittelt worden. Dieser Gesamtbestand setzt sich zusammen aus dem Wohnungsbestand des Stadtteils Dessau von 47.406 WE und dem Wohnungsbestand des Stadtteils Roßlau von 8.140 WE (*Quelle: Stadtentwicklungskonzept Dessau-Roßlau, StadtBüro Hunger Berlin, Mai 2006, S. 45 ff. und Zusammenfassung der Ergebnisse, S. 5).*

Unter Berücksichtigung der weiteren rückläufigen Einwohnerentwicklung, die sich einerseits aus dem Negativsaldo zwischen Geburten- und Sterberate und andererseits aus den oftmals arbeitsbedingten – wenn auch zwischenzeitlich zurückgegangenen, so doch weiterhin anhaltenden - Wegzügen von Bürgern ableitet, ergibt sich nach bisherigem Erkenntnisstand **bis zum Jahr 2020** unter Zugrundelegung des Trendszenarios mit einer angenommenen

Einwohnerzahl von 67.440 und einer für einen funktionierenden Wohnungsmarkt erforderlichen Fluktuationsreserve von 5 % ein **Wohnungsbedarf von 38.472 Wohnungen**. Für den Stadtteil Dessau sind das 32.340 WE und für den Stadtteil Roßlau 6.132 WE (*Quelle: STEK Dessau-Roßlau, Mai 2006, S. 56*).

Demgegenüber würde sich unter Zugrundelegung der 5. Bevölkerungsvorausberechnung des Landes Sachsen-Anhalt mit 75.963 Einwohnern bei einer Belegungsdichte von 1,9 Personen je Wohneinheit (WE) im Jahr 2020 einschließlich 5 % Fluktuationsreserve ein Bedarf an 41.979 WE ergeben.

Der **Umfang an dargestellten Wohnbauflächen** in den bisher genehmigten und fortgeltenden Flächennutzungsplänen der Stadt Dessau-Roßlau - das sind die Flächennutzungspläne des Stadtteils Roßlau (2002), der Gemeinde Rodleben (2003), des Stadtteils Dessau (2004) und der Ortschaft Brambach (2007) - **beträgt 1.398,67 ha**.

Der **Umfang an dargestellten gemischten Bauflächen** sowohl in den bisher genehmigten und fortgeltenden Flächennutzungsplänen der Stadt Dessau-Roßlau als auch im Entwurf der Ergänzung um die Ortschaft Mühlstedt mit 12,99 ha **beträgt nunmehr 630,15 ha**. Davon werden als wohnbaurelevante Fläche 50 Prozent - das sind 315,08 ha - in Ansatz gebracht.

**Das ergibt einen Umfang der tatsächlichen Darstellung wohnbaurelevanter Flächen für das gesamte Stadtgebiet von Dessau-Roßlau von 1.713,75 ha (aufgerundet 1.714 ha).**

Werden nun die durch die Fusion der Städte Dessau und Roßlau hinzugekommenen dörflichen Siedlungsstrukturen von Meinsdorf, Streetz, Natho und Mühlstedt mit ihrer niedriggeschossigen Bebauung und der vorhandenen geringen Baudichte berücksichtigt, kann bei einer - laut dem im STEK Dessau-Roßlau vom Mai 2006 (S. 55) beschriebenen Trendszenario - zu erwartenden durchschnittlichen **Belegungsdichte von 1,9 Personen je Wohneinheit** (WE) von einer niedrigeren **Baudichte** (Wohnungsdichte) als bisher (25 WE/ha) ausgegangen werden. Diese wird nunmehr mit **22 WE/ha** in Ansatz gebracht.

Unter Zugrundelegung **der für das Jahr 2020** angenommenen **Zielzahl von 75.000 Einwohnern** ergibt sich **ohne** Hinzuziehung der Fluktuationsreserve von 5 % ein **Bedarf an 39.474 Wohnungen** und damit ein **Bedarf an darzustellenden wohnbaurelevanten Bauflächen von 1.794 ha**.

Unter Hinzuziehung der Fluktuationsreserve von 5 % ergeben sich für das Jahr 2020 ein **Bedarf an 41.447 Wohnungen** und damit ein **Bedarf an darzustellenden wohnbaurelevanten Flächen von 1.884 ha**.

Eingeschlossen sind hierbei die im Rahmen des Stadtumbauprozesses vorgesehenen und im genehmigten FNP der Stadt Dessau entsprechend dargestellten umzustrukturierenden Wohn- und gemischten Bauflächen mit hohem Grünanteil mit dem Stand aus dem Jahr 2003.

Im Fall der ermittelten Dichte von nunmehr 22 Wohnungen je Hektar unterschreitet der tatsächliche Darstellungsumfang an wohnbaurelevanten Flächen von ca. 1.714 ha den errechneten Bedarf ohne 5%ige Fluktuationsreserve um ca. 80 ha und mit 5%iger Fluktuationsreserve um ca. 170 ha.

Unter Zugrundelegung **der für das Jahr 2025 prognostizierten Zahl von 70.021 Einwohnern** ergibt sich **ohne** Hinzuziehung der Fluktuationsreserve von 5 % ein **Bedarf an 36.842 Wohnungen** und damit ein **Bedarf an darzustellenden wohnbaurelevanten Bauflächen von 1.674 ha**.



Unter Hinzuziehung der Fluktuationsreserve von 5 % ergeben sich für das Jahr 2025 schließlich ein **Bedarf an 38.684 Wohnungen** und damit ein **Bedarf an darzustellenden wohnbaurelevanten Flächen von 1.758 ha**.

Der Umfang an den in der Flächennutzungsplanung der Stadt Dessau-Roßlau dargestellten wohnbaurelevanten Flächen liegt demnach - scheinbar - erheblich unter dem rechnerisch ermittelten Bedarf, der sich auf das Jahr 2020 bezieht (vgl. hierzu *STEK Dessau-Roßlau, Mai 2006, S. 53-57*) und trägt den voraussehbaren Bedürfnissen der Stadtentwicklung auf der Basis der aktuellen demografischen Entwicklung bereits Rechnung.

Der Bedarf an wohnbaurelevanten Flächen wird jedoch bis 2025 wegen des prognostizierten Einwohnerrückgangs weiter sinken.

Damit wird auch der - scheinbar - erhebliche Überhang des auf das Jahr 2020 bezogenen Bedarfs an wohnbaurelevanten Flächen gegenüber der in der Flächennutzungsplanung erfolgten Darstellung bei der Betrachtung der laut der *5. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung 2008-2025 für das Land Sachsen-Anhalt* prognostizierten Einwohnerzahl für die Stadt Dessau-Roßlau von 70.021 Einwohnern (2025) reduziert. Ohne Berücksichtigung einer 5%igen Fluktuationsreserve würde der Bedarf den Darstellungsumfang an wohnbaurelevanten Flächen sogar um ca. 40 ha unterschreiten, mit 5%iger Fluktuationsreserve allerdings um 44 ha überschreiten.

(Quelle: Entwurf zur 1. Ergänzung des Flächennutzungsplans für den Stadtteil Roßlau (Elbe) um die Ortschaft Mühlstedt, Oktober 2011)

Dennoch lässt sich eine Wohnbaufläche in Größe von ca. 8,4 ha, wie im vorliegenden Plangebiet vorgesehen, in den rückläufigen Bedarf einordnen. Durch die Ausweisung bzw. das Angebot von Wohnbauflächen wird das Ziel verfolgt, einer negativen Bevölkerungsprognose entgegen zu wirken und somit auch die oberzentrale Funktion zu stärken.

#### **4.1.4 Landschaftsplan**

Im Landschaftsplan der Stadt Dessau vom Oktober 2003 ist das Plangebiet in den Kartendarstellungen als "Ortsinnenbereich", als "ausgeräumte Ackerfläche" und als "Baufläche im Bauleitplanverfahren" / "Ortsinnenbereich" dargestellt.

Die vorliegende Planung widerspricht den Darstellungen und Zielen des Landschaftsplanes nicht.

## **4.2 Sonstige Planungen**

### **4.2.1 Stadtentwicklungskonzept Dessau-Roßlau 2006**

Nach dem Stadtentwicklungskonzept aus dem Jahre 2006 ist die einzige Siedlungserweiterung im gesamten Stadtgebiet auf der grünen Wiese die Fläche der „Großen Lobenbreite“, die als Vorhaltefläche für eine Wohnnutzung entwickelt werden soll. Ihre Größe wurde von ursprünglich 27 ha auf 8,3 ha reduziert. (Quelle: *Fortschreibung der Stadtentwicklungskonzepte für Dessau und Roßlau, Büro Wallraf und Partner, 2006, S. 51*). Der aktuelle Planentwurf entspricht mit ca. 8,4 ha Wohnbaufläche den Vorgaben des Stadtentwicklungskonzeptes.

#### **4.2.2 Leitbild der Stadt Dessau-Roßlau**

Am 02. Februar 2011 hat der Stadtrat der Stadt Dessau - Roßlau das Leitbild „Zukunft mit Tradition“ für die Stadt Dessau-Roßlau beschlossen.

Das Leitbild in der Fassung vom 10. Dezember 2010 soll künftig eine abgestimmte und zukunftsfähige Entwicklung der Stadt Dessau-Roßlau unterstützen. Zum einen soll es allen Bürgerinnen und Bürgern, Vereinen, Verbänden als Orientierung ihres Engagements für Dessau-Roßlau dienen. Zum anderen ist es den politischen Gremien und der Stadtverwaltung eine Entscheidungsgrundlage zur Umsetzung strategischer Leitprojekte bzw. Schlüsselmaßnahmen für eine nachhaltige Entwicklung von Dessau-Roßlau.

Für beide Zwecke enthält das Leitbild Ziele in sechs Handlungsfeldern. Diesen wurden vier Leitsätze vorangestellt, die das gemeinsame Verständnis der Dessau-Roßlauer zur Entwicklung ihrer Stadt darstellen. Damit stellt das Leitbild über einen längeren Zeitraum einen Handlungsrahmen dar, der seine Konkretheit über Leitprojekte bzw. Schlüsselmaßnahmen erhält. Das Leitbild „Zukunft mit Tradition“ gibt der Stadt nun ein Motto, definiert vier Leitsätze und offenbart Handlungsempfehlungen für die Gestaltung der Stadt.

Der vorliegende Bebauungsplan berücksichtigt insbesondere folgende Leitsätze und Ziele und entspricht damit den Zielstellungen des Leitbildes:

*Dessau-Roßlau strebt eine nachhaltige und integrierte Stadtentwicklung an. Es führt den erfolgreich eingeschlagenen Weg im Stadtumbau fort und entwickelt Stadtteile und Orte in Anlehnung an das Stadtumbauleitbild „Urbane Kerne und landschaftliche Zonen“ weiter.*

*Die Identitäten und Stärken der Stadt- und Ortsteile werden als wichtige Wohn- und Lebensstandorte in die Gesamtentwicklung von Dessau-Roßlau einbezogen. Sie werden unter Berücksichtigung der Schrumpfung, des demografischen Wandels und unter Beteiligung der Bewohner qualifiziert und profiliert.*

*Dessau-Roßlau fördert die Entwicklung zeitgemäßer Wohnangebote für unterschiedliche Nutzergruppen. Das Wohnumfeld wird entsprechend gestaltet. Dabei sollen mehr angemessene Wohnformen für junge und kreative Menschen geschaffen werden.*

#### **4.2.3 Sozialplanung**

Am 08. Dezember 2010 hat der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau die Sozialplanung 2010 bestätigt und die Verwaltung mit der Umsetzung der darin enthaltenen Handlungsempfehlungen beauftragt.

Sie leistet einen Beitrag zu einem bedarfsgerechten, leistungsfähigen und wirtschaftlichen Angebot sozialer Dienstleistungen und Einrichtungen. Ziel ist es, der Politik und den örtlichen Akteuren ein aktuelles Datenmaterial zur Verfügung zu stellen, dieses zu analysieren, Prognosen zu entwickeln und Handlungsempfehlungen auszusprechen. Relevante sozialpolitische Entwicklungen können somit in einen fundierten interdisziplinären Diskurs gesteuert werden.

Die vorliegende Sozialplanung soll nicht nur rückblickend bereits erfolgte Entwicklungen, sondern auch kommunale Strukturprobleme, den sozialen Handlungsbedarf (hier insbesondere durch die Handlungsempfehlungen) und die notwendigen sozialpolitischen Weichenstellungen aufzeigen, bewerten sowie Impulse zur Gegensteuerung setzen.

Adressaten dieser Sozialplanung sind neben der Fachöffentlichkeit und Bürgerschaft insbesondere die politischen Gremien der Stadt.

Im Sinne eines ersten Schrittes zur sozialraumorientierten Ausgestaltung kommunalen Handelns ist das gesamte Gebiet der Stadt Dessau-Roßlau anhand eines Sets von

Indikatoren beschrieben worden. Die Indikatoren sind so gewählt worden, dass die Lebenslagen und sozialen Ressourcen in den Räumen erkennbar und vergleichbar sind. Ausgehend von den Indikatoren sollen darüber Sozialräume in der Stadt Dessau-Roßlau festgeschrieben werden.

Auf dem Wege dorthin sind vor dem Hintergrund, dass sozialräumliches Handeln zwischen dem unterschiedlichen Bedarf und den Möglichkeiten einzelner Gebiete zu unterscheiden hat und dementsprechend ein jeweils spezifischer Handlungskatalog abzuleiten ist, in einem ersten Schritt benachteiligte, problembelastete Gebiete (Interventionsgebiete), gefährdete Gebiete (Präventionsgebiete) und normale Gebiete (Beobachtungsgebiete) ausgewiesen worden.

Der Ortsteil Kleinkühnau zählt danach zu den Beobachtungsgebieten (*Quelle: Sozialplanung der Stadt Dessau-Roßlau 2010, S. 234*)

#### **4.2.4 Schulentwicklungsplanung**

Nach der Fortschreibung der Mittelfristigen Schulentwicklungsplanung (MitSEPI) der Stadt Dessau-Roßlau für die Schuljahre 2009/2010 bis 2013/2014 vom 27.02.2009 ist der Grundschulstandort an der Hauptstraße mittel- und langfristig gesichert.

Darüber hinaus ist zu erwarten, dass durch ein weiteres Ansiedeln von Familien im geplanten Wohngebiet „Große Lobenbreite“ auch der Grundschulstandort weiter gestärkt wird, was im Sinne der derzeitigen Schulentwicklungsplanung zu bewerten ist.

#### **4.2.5 Zentrenkonzept**

Am 10. Juni 2009 hat der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau den Beschluss über das Zentrenkonzept gefasst. Ziel des Zentrenkonzeptes ist es, zur Zukunftssicherung der Einzelhandelslandschaft in Dessau-Roßlau Schwerpunkte zu bilden, die Innenstadt als wichtigsten zentralen Versorgungsbereich zu schützen und zu stärken. In den Ortschaften soll die Versorgung bedarfsgerecht weiterentwickelt werden.

Der Nahversorgungsbereich Kleinkühnau befindet sich an der Hauptstraße, welche an dieser Stelle von der Friedensallee in Richtung Großkühnau gekreuzt wird. Im Nahversorgungsbereich mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.390 m<sup>2</sup>, der zugleich auch Großkühnau mit versorgt, befinden sich ein Discounter, eine Arztpraxis, eine Apotheke, Bank, Post, ein Bäcker, sowie ein Textilgeschäft, ein Blumenladen, Frisör, Lottoladen und ein Spezialitätenrestaurant. Im näheren Umfeld des Versorgungsbereiches haben sich zwei Zahnärzte, ein Getränkeladen und ein Geschäft für Kleintierbedarf angesiedelt.

Der Nahversorgungsbereich ist durch den regelmäßigen öffentlichen Nahverkehr (Buslinie) mit den benachbarten Ortsteilen Großkühnau, Ziebigk und Siedlung sowie mit dem Dessauer Zentrum verbunden.

Der Nahversorgungsbereich kann zwar lediglich gut 1.250 Einwohner im 500 Meter Einzugsbereich verzeichnen, ist jedoch insgesamt gesehen wirtschaftlich tragfähig, da er auch die weiteren Bereiche von Kleinkühnau sowie Großkühnau mitversorgt. In diesem weiteren Einzugsbereich leben rund 2.730 Menschen. Hinzu kommt eine Nachfrage aus den westlichen Randbereichen des benachbarten Stadtteils Siedlung.

Im Planungszeitraum bis 2020 ist der zentrale Versorgungsbereich Kleinkühnau im Bestand zu sichern und im Interesse der Nahversorgung zu erhalten. Dem trägt die vorliegende Planung Rechnung.

#### 4.2.6 Denkmalrahmenplan

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans befindet sich entsprechend Denkmalrahmenplan für das Dessau-Wörlitzer Gartenreich, welches in der UNESCO-Welterbeliste eingetragen ist, in der Pufferzone des Welterbegebietes.

Nach dem vom Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt und von der Kulturstiftung Dessau-Wörlitz im Jahre 2009 veröffentlichten Denkmalrahmenplan für das Gartenreich Dessau-Wörlitz ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Ackerfläche und ein Streifen am westlichen Rand als Fläche für Gärten/Erwerbsgartenbau ausgewiesen.

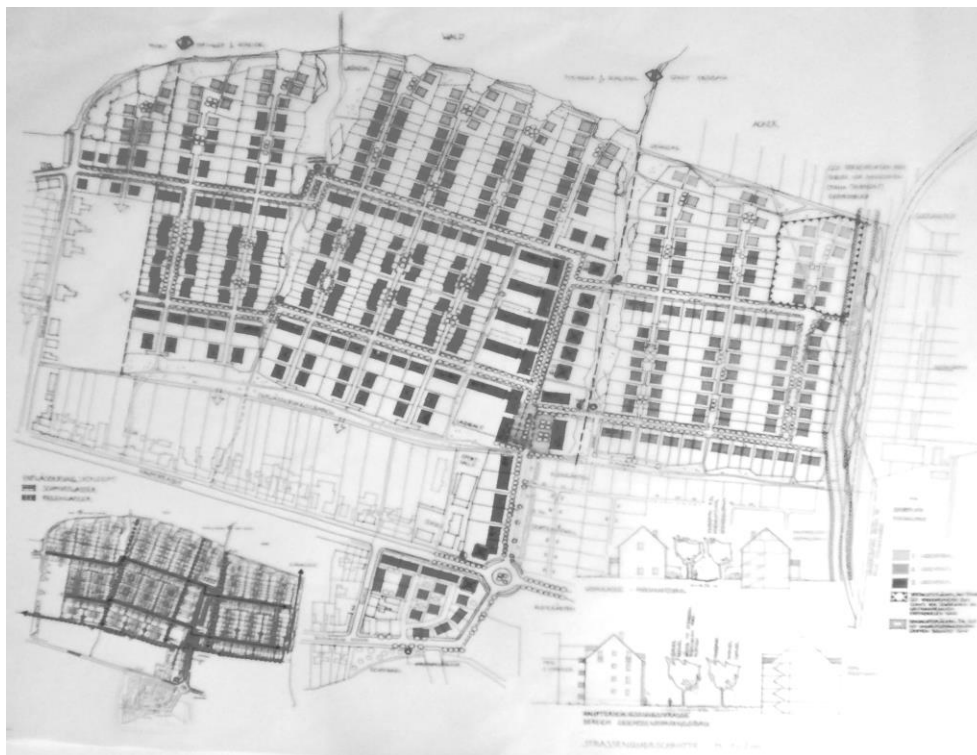
Auf Grund der Lage des Plangebietes, welches sich nicht unmittelbar im Bereich hochwertig gestalteter historischer Anlagen befindet, kann die Abweichung vom Denkmalrahmenplanung i. S. der gesamtstädtischen und der Entwicklung des Ortsteils Kleinkühnau toleriert werden.

Die stadtplanerische Zielstellung, das Plangebiet als Wohngebiet zu entwickeln, wurde bereits im Zuge der FNP-Änderung 2004 bestätigt. Die Erarbeitung des Denkmalrahmenplanes erfolgte erst zu einem späteren Zeitpunkt.

#### 4.2.7 Rahmenplanung "Große Lobenbreite / An den Fichten"

Grundlage des Bebauungsplanes war der Rahmenplan "Große Lobenbreite / An den Fichten" von 1997 sowie der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan "Große Lobenbreite", Nr. 125, vom Gemeinderat der Stadt Dessau am 22.04.1998.

Entgegen der Rahmenplanung werden die Bereiche "Südlich der Hauptstraße", sowie der städtische Teil der ursprünglichen Fläche im Osten des Plangebietes nicht weiter überplant und die Ausdehnung nach Norden deutlich zurückgenommen.



*Verkleinerung Rahmenplan (Quelle: Nachtrieb & Weigel)*

Insgesamt wurde die Planung aus den 1990er Jahren mit ca. 27 ha Wohnbaufläche auf nunmehr ca. 8,4 ha Wohnbaufläche reduziert.

### **4.3 Zulässigkeit von Bauvorhaben**

Das Plangebiet liegt weder in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Sinne des § 34 BauGB, noch im Geltungsbereich eines Bebauungsplans im Sinne des § 30 BauGB. Es befindet sich daher im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB.

Es besteht ein Planungserfordernis, das sich aus der Notwendigkeit, die geplante Wohnbebauung in das vorhandene Siedlungsgefüge im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung einzuordnen und insbesondere die städtebauliche Struktur zu steuern, begründet. Darüber hinaus soll die interne Erschließung des Baugebietes und die Kompensation der mit der Umsetzung des Bebauungsplans verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft gesichert werden.

### **4.4 Eigentumsverhältnisse/Bodenordnung**

Mit Ausnahme von fünf Grundstückspartellen im Nordwesten des Plangebietes sowie den Bereich der Zufahrt Elsnigker Straße und der Einmündung an der Hauptstraße sind alle Flächen im Besitz des Vorhabenträgers Diringer & Scheidel. Zwischen dem Vorhabenträger und den Eigentümern der v. g. fünf Grundstückspartellen existieren Absichtserklärungen/Erschließungsvereinbarungen.

Im Rahmen des Erschließungsvertrages werden konkrete Festlegungen bzgl. der Erschließung und Bodenordnung im Bereich der Flurstücke, die im Besitz privater Dritter sind, zu treffen sein.

Mit Ausnahme einer Fläche für temporäre Erdablagerungen wird das Flurstück von einem ansässigen landwirtschaftlichen Betrieb auf der Grundlage kurzfristiger Nutzungsvereinbarungen bewirtschaftet.

### **4.5 Denkmalschutz**

#### **4.5.1 Baudenkmale**

Innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden B-Planes sind keine Kulturdenkmale gem. §2 Abs. 2 Nr. 1 und 2 DenkmSchG LSA (Baudenkmale und Denkmalbereiche) vorhanden.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans befindet sich entsprechend Denkmalrahmenplan für das Gartenreich Dessau-Wörlitz, welches in der UNESCO-Welterbeliste eingetragen ist, in der Pufferzone des Welterbegebietes.

#### **4.5.2 Archäologie**

Das Plangebiet berührt ein archäologisches Kulturdenkmal: urgeschichtliche Besiedlung. Das Kulturdenkmal ist durch Scherbenfunde nachgewiesen worden.

Daher bedürfen Bau- und Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet einer denkmalrechtlichen Genehmigung seitens der zuständigen Denkmalschutzbehörde. Denkmalrechtliche Genehmigungen können mit Nebenbestimmungen zur Wahrung der archäologischen Belange (hier Durchführung von fachgerechten archäologischen Dokumentationen) versehen sein.

Die Kostentragungspflicht wird durch § 14 Abs. 9 DenkmSchG.LSA geregelt.

Ein entsprechender Hinweis wurde unter Teil B in den Bebauungsplan aufgenommen.

Im Falle der Aufdeckung archäologischer Funde oder Befunde besteht gemäß § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA die gesetzliche Melde- und Sicherungspflicht.

## **5. Städtebauliche Bestandsaufnahme des Plangebietes / Umfeldes**

### **5.1 Topografie und Baugrundverhältnisse / Versickerung**

Das Gelände ist durch eine ebene Topografie geprägt und liegt auf einer Höhe von ca. 57m ü.HN am südlichen und ca. 58m ü.HN am nördlichen Plangebietsrand.

Ein im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstelltes Baugrundgutachten (Hydrogeologische Stellungnahme GWM Baugrundbüro vom 09.06.2011) stellt folgendes fest:

*Am Standort haben sich die Verhältnisse der Grundwasserdynamik im Zeitraum seit 1998 nicht geändert. Es wurden im genannten Zeitraum Ereignisse mit hohen Grundwasserständen festgestellt, welche die Bemessungswerte (HGW) aus dem Jahr 1998 am beurteilten Standort nicht überschreiten.*

*Die Grundwasserdynamik bewegt sich im natürlichen Grundwasserschwankungsbereich in den 1998 festgestellten Grenzen.*

*Auf Grund der relativen Häufigkeit der festgestellten Ereignisse mit erhöhten Grundwasserständen wird empfohlen, zur Bemessung der Regenwasserableitung und Versickerung am Standort den aktuell geltenden MHGW bei 56,3 m ü. HN anzusetzen.*

*Der in der Hydrologischen Beurteilung Lobenbreite Bebauungsplan Nr. 125 vom 03.09.1998 (IB Brugger) angegebene Wert des jährlich auftretenden höchsten Grundwasserstandes bei 56,0 m ü.HN trifft am Standort im Mittel immer noch zu. Dieser Wert verliert jedoch auf Grund der aktuell nach DWA - A 138 eingeführten Definition des mittleren höchsten Grundwasserstandes (MHGW) als Bemessungswert bautechnisch an Bedeutung.*

Der aktuelle mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) wurde beim Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft (LHW) im Zuge der Entwässerungskonzeption aktuell abgefragt und die Werte der Gutachten wurden bestätigt. Sie liegen im Westen bei 56,30 m ü NN (56,16 m ü. HN) und im Osten des Baugebietes bei 56,50 m ü NN (56,36 m ü. HN).

Eigene Messungen der Stadt Dessau-Roßlau am Pegel Rosenburger Straße haben ergeben, dass sich der Schwankungsbereich des Grundwassers im Bemessungszeitraum 1994 bis 2012 zwischen 55,14 m ü.HN bis 56,36 m ü.HN (gem. am 27.08.2010) bewegt.

Eine Unterkellerung auch in den nördlichen Bereichen sollte aufgrund der Nähe zur Elbe und den direkt damit zusammenhängenden Grundwasserständen nicht erfolgen oder zumindest in schwarzer bzw. weißer Wanne ausgeführt werden.

### **5.2 Vorhandene Bebauung und Nutzungen**

Die Plangebietsfläche wird bisher überwiegend als Ackerfläche landwirtschaftlich genutzt und ist bis auf ein einzelnes Gebäude im Nordwesten unbebaut.

Die angrenzende Bebauung im Westen an der Elsnigker Straße und südlich des Plangebietes an der Hauptstraße besteht vorwiegend aus ein- und zweigeschossigen Ein- und Zweifamilienhäusern in Form einer Straßenrandbebauung, z.T. in geschlossener Bauweise. Im Osten an das Plangebiet angrenzend, befindet sich die Kleingartenanlage „Neue Schule e. V.“.

Entlang der Hauptstraße befinden sich gemischte Nutzungen, wobei die Wohnnutzung dominiert; im Bereich der Elsniger Straße befindet sich Wohnnutzung.

Neben dem Wohnen gibt es entlang der Hauptstraße einige Läden des täglichen Bedarfs, sowie kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe, einen Kindergarten und eine Grundschule im Bereich der künftigen Gebietszufahrt.

Das Schulgebäude am Ortseingang - bzw. Ortsausgang ist durch seine Höhe und Stellung städtebaulich prägend.

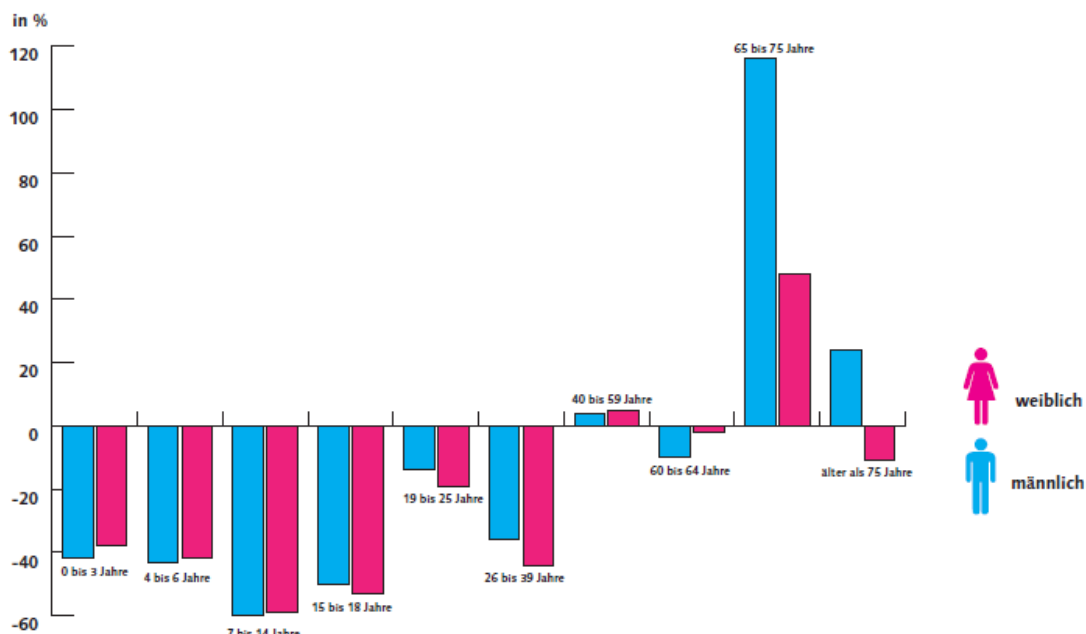
Des Weiteren ist an der Einmündung der Kühnauer Straße / Friedensallee ein kleineres Nahversorgungszentrum vorhanden.

Im Amtsweg befindet sich in Trägerschaft eines Vereines das Amtshaus, in dem u.a. ein Jugendtreff betrieben wird.

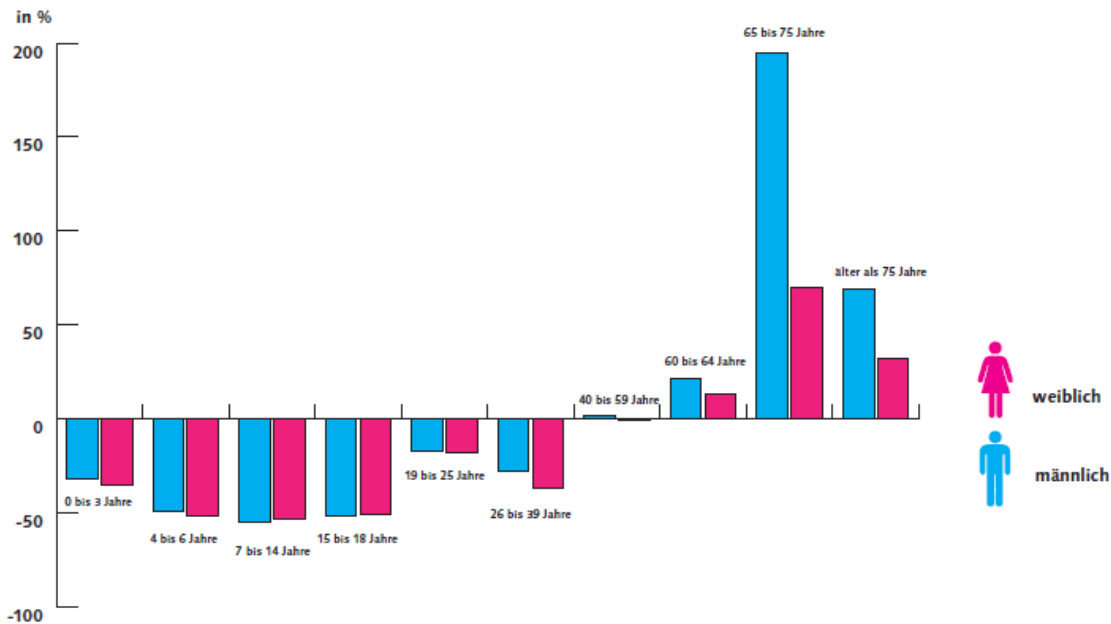
### 5.3 Vorhandene Wohnbevölkerung

Innerhalb des Geltungsbereichs wohnen derzeit keine Menschen, da das Areal nahezu komplett landwirtschaftlich und geringfügig gärtnerisch genutzt wird.

Ende des Jahres 1991 lag die Einwohnerzahl in Dessau-Kleinkühnau bei 1.843 Einwohnern. Sie blieb in den Folgejahren nahezu konstant, stieg Ende der 1990er Jahre nochmal auf über 2.000 Einwohner und ging danach langsam aber kontinuierlich zurück. Zum 31.12.2012 hatte der Ortsteil Kleinkühnau noch 1.638 Einwohner.



▲ Entwicklung der Einwohnerzahl von Kleinkühnau in den Jahren 1991 bis 2010 (Quelle: Stadt Dessau-Roßlau, kommunale Statistikstelle)



▲ Entwicklung der Einwohnerzahl von Dessau-Roßlau in den Jahren 1991 bis 2010 (Quelle: Stadt Dessau-Roßlau, kommunale Statistikstelle)

Die vorhergehenden Abbildungen zeigen, wie sich der demografische Wandel auf Kleinkühnau und die Stadt Dessau-Roßlau insgesamt niederschlägt, wenn sich die heutigen Trends der Einwohnerentwicklung fortsetzen und die Abrisse von weiteren Wohneinheiten im Stadtumbau entsprechend dem Leitbild des Stadtentwicklungskonzepts erfolgen.

Die demografische Entwicklung wirkt sich nicht nur auf die Einwohnerzahl, sondern auch auf die Altersstruktur aus. Der weniger mobile Teil der Bevölkerung nimmt zu. Zwischen 1991 und 2010 hat der Seniorenanteil in Kleinkühnau enorm zugenommen. Wie im Stadtzentrum von Dessau liegt er über 30 Prozent. Besonders auffällig ist die Zunahme der männlichen Bevölkerung in den Altersgruppen über 65 Jahre.

Diese Trends zur demografischen Polarisierung dürften sich, wenn keine Wohnangebote und Lebensqualitäten für Familien und das Zusammenleben der Generationen unterbreitet werden, fortsetzen.

Die Entwicklung der Wohnbaufläche im Planungsgebiet kann zur Stabilisierung einer ausgewogenen Einwohnerstruktur im Ortsteil Kleinkühnau beitragen.

## 5.4 Vorhandene Freiflächen und ihre Nutzung

Das Plangebiet ist bis auf ein Gebäude im Nordwesten unbebaut und wird überwiegend als Ackerfläche genutzt.

Im Bereich der Gebietszufahrt im Süden an der Kühnauer Straße befindet sich eine ehemalige Kleingartenbrache, die im Vorgriff auf das Baugebiet und im Zuge von Bauarbeiten an der Schule weitgehend abgeräumt wurde und überwiegend aus unbefestigter Zufahrt, Schotter- und Kiesflächen besteht. Der verbleibende Teil, insbesondere in Richtungen Graben, besteht aus Ruderalflächen mit wenig Gehölzbestand.

Ein Teilbereich im Nordwesten des Gebiets an der Elsnigker Straße besteht aus privaten Gartenparzellen, auf denen sich eine Fichtenschonung, Gartenland mit teilweise einheimischen Gehölzen und einer Sukzessionsfläche mit Birkenaufwuchs befinden.



## **5.5 Soziale Infrastruktur**

Die nächstgelegene Grundschule liegt unmittelbar am Plangebiet an der Hauptstraße. Das nächste Gymnasium (Philantropinum) liegt in ca. 5 km Entfernung in der Dessauer Innenstadt. Die nächstgelegenen Sekundarschulen befinden sich in Dessau-Alten und in Ziebigk ca. 3,5 km bzw. ca. 3,1 km entfernt.

Die nächstgelegene Kindertagesstätte befindet sich in der Hauptstraße an der Grundschule.

Die Entfernung zum Amtshaus, einem Jugendfreizeitzentrum im Amtsweg, indem aber auch Veranstaltungen für Senioren u. a. Bevölkerungsgruppen stattfinden, beträgt rund 500 m.

Die nächsten Spielplätze und Spielflächen befinden sich in jeweils ca. 1.000 m Entfernung im Bereich der Mosigkauer Straße.

Die nächste Sportstätte ist der ca. 500 m entfernte Sportplatz der SG Kühnau. Die nächste Schwimmhalle befindet sich in der Dessauer Innenstadt und ist rund 4 km entfernt.

## **5.6 Handel und Versorgung**

Der Nahversorgungsbereich Kleinkühnau befindet sich an der Hauptstraße, ca. 1.000 m vom Plangebiet entfernt. Im Nahversorgungsbereich mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.390 m<sup>2</sup>, der zugleich auch Großkühnau mit versorgt, befinden sich ein Discounter, eine Apotheke, eine Arztpraxis, Bank, Post, ein Bäcker, sowie ein Textilgeschäft, ein Blumenladen, Frisör, Lottoladen und ein Spezialitätenrestaurant. Im näheren Umfeld des Versorgungsbereiches haben sich zwei Zahnärzte, ein Getränkeladen und ein Geschäft für Kleintierbedarf angesiedelt.

Der Nahversorgungsbereich ist durch den regelmäßigen öffentlichen Nahverkehr (Buslinie) mit den benachbarten Ortsteilen Großkühnau, Ziebigk und Siedlung sowie mit dem Dessauer Zentrum verbunden.

## **5.7 Technische Infrastruktur**

### **5.7.1 Verkehrsinfrastruktur**

Das Plangebiet „Große Lobenbreite“ wird über die Elsnigker Straße und die Hauptstraße /Kühnauer Straße an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Die Hauptstraße /Kühnauer Straße stellt die Verbindung zur Dessauer Innenstadt und ins Umland her.

Der nächste Zugang zum öffentlichen Personennahverkehr besteht für die späteren Bewohner der großen Lobenbreite durch mehrere Linienbusse (Stadtbuslinien 10 und 11), die auf der Hauptstraße/Kühnauer Straße verkehren. Die Entfernung zu den Haltestellen "Schule Kleinkühnau" und "Amtsweg" beträgt ca. 200-500 m.

Fußgänger und Radfahrer sind über das vorhandene Straßennetz unmittelbar an den vorhandenen Ortsteil Kleinkühnau angebunden. Nach Osten, Richtung Innenstadt, ist entlang der Hauptstraße/Kühnauer Straße ein Fußweg, der von Radfahrern mitbenutzt werden kann, vorhanden. Entlang der Hauptstraße/Kühnauer Straße, wo auch der Europaradwanderweg R1 verläuft, bestehen beidseitig separate Fuß- und Radwege. Nach Norden sind über Wald- und Wirtschaftswege die unmittelbar angrenzenden Waldstücke, der Landschaftspark Großkühnau und die Elbe zu erreichen.

In einer Entfernung von ca. 500 m zum Plangebiet befindet sich der Verkehrslandeplatz Dessau. Temporär erhöhte Geräuschimmissionen durch den bestimmungsgemäßen Betrieb des Verkehrslandeplatzes sind nicht auszuschließen. Die Nutzung der Bebauungsplangebietes zu Wohnzwecken ist dennoch aus immissionsschutzrechtlicher Sicht unbedenklich.

## **5.7.2 Ver- und Entsorgungsanlagen**

### **Schmutzwasseranlagen**

Gegenwärtig sind innerhalb des Plangebietes keine Anlagen zur Abwasserentsorgungsanlagen vorhanden.

Angaben zur beabsichtigten abwassertechnischen Erschließung sind im Kapitel 6.5 Erschließungskonzept bzw. Kapitel 8 Stadttechnische enthalten.

### **Regenwasseranlagen**

Im südlichen Bereich des Plangebietes verläuft der Lobenbreitengraben der bisher auch zur Entwässerung (Verdunstung/Versickerung) gering anfallender Oberflächenwasser aus dem Plangebiet diene.

Die im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes geplante Oberflächenentwässerung ist im Kapitel 6.5 Erschließungskonzept bzw. Kapitel 8 Stadttechnische Erschließung beschrieben.

### **Trinkwasseranlagen**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich gegenwärtig keine Anlagen zur Trinkwasserversorgung.

Die beabsichtigte zukünftige Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser wird in Kapitel 6.5 Erschließungskonzept bzw. Kapitel 8 Stadttechnische Erschließung erläutert.

### **Löschwasser**

Anlagen zur Löschwasserversorgung sind innerhalb des B-Plangebietes gegenwärtig nicht vorhanden. Hierzu zu berücksichtigende Forderungen zur Erschließung sind im Kapitel 6.5 Erschließungskonzept bzw. Kapitel 8 Stadttechnische Erschließung enthalten.

### **Elektrizität**

Innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes existieren derzeit keine Anlagen zur Versorgung mit Elektrizität. Angaben zur beabsichtigten Erschließung sind im Kapitel 6.5 Erschließungskonzept bzw. Kapitel 8 Stadttechnische Erschließung enthalten.

### **Erdgas**

Die umgebende Bebauung wird mit Erdgas versorgt. Ein Anschluss an vorhandene Leitungen in der Elsnigker Straße und der Kühnauer Straße ist möglich.

### **Fernwärme**

Im Plangebiet sind keine Fernwärmeanlagen/-leitungen vorhanden. Auch zukünftig sind seitens der Stadtwerke Dessau keine Versorgungsanlagen bzgl. Fernwärme vorgesehen.

### **Telekommunikation**

Leitungen der Telekommunikation sind im Plangebiet gegenwärtig nicht vorhanden. Prinzipiell kann telekommunikationsseitig das Plangebiet über Einbindung an vorhandene Leitungen in der Kühnauer Straße erschlossen werden.

### **Müllentsorgung**

Das Plangebiet ist gegenwärtig nicht an die städtische Müllentsorgung angeschlossen. Die zukünftige Wohnbebauung kann in die städtische Müllentsorgung integriert werden.

### **Straßenbeleuchtung**

Im Plangebiet sind keine Beleuchtungsanlagen vorhanden. Der Anschluss an das vorhandene Netz in der Hauptstraße und Elsnigker Straße ist möglich.

## **6. Planungskonzept**

### **6.1 Standort Kleinkühnau**

Der Standort Kleinkühnau wird insbesondere wegen der reizvollen landschaftlichen Umgebung, der relativen Zentrumsnähe und der vorhandenen örtlichen Infrastruktur nachgefragt. Angepasst an die Nachfragesituation kann das Baugebiet in zwei Bauabschnitten realisiert werden.

Eine hohe Wohnqualität ergibt sich aufgrund der Nähe des Baugebiets zum Wald und zur Auenlandschaft der Elbe sowie zum Dessau-Wörlitzer-Gartenreich (Großkühnauer Park mit u. a. historischen Bauten). Dieser Freiraumbezug und die damit verbundenen Möglichkeiten zur landschaftsbezogenen Freizeitgestaltung und Naherholung im unmittelbaren Wohnumfeld, sind für die Attraktivität des Wohngebietes von herausragender Bedeutung.

Das Wohngebiet soll dazu beitragen, die Tragfähigkeit der vorhandenen Infrastruktur zu erhalten. Die überschaubare Nachbarschaft des Stadtteils, eine gute Anbindung an den ÖPNV, eine gute Erreichbarkeit mit dem Fahrrad und dem privaten Kraftfahrzeug, kurze, weitgehend kreuzungsfreie, fußläufige Erreichbarkeit von Schule, Kindergarten und einigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie insbesondere die unmittelbar nördlich angrenzenden Naherholungsgebiete sind die Grundlagen für einen hervorragenden Wohnstandort. Durch das im Süden von Kleinkühnau gelegene größte zusammenhängende Industrie- und Gewerbegebiet "Flugplatz" ist auch die Nähe eines künftigen Arbeitsplatzstandortes gegeben.

Mit dem Kreativzentrum in der Alten Schule und einer Vielzahl bereits gebildeter Arbeitsgemeinschaften/Zirkeln besteht vor Ort ein Angebot für "jung und alt". Kleinkühnau ist aufgrund der günstigen Randbedingungen und der im Vergleich zur Gesamtstadt leicht rückläufigen aber dennoch relativ stabilen Einwohnerzahl auch mittel- bis langfristig als Grundschulstandort gesichert. Der kombinierte Schul- und Betreuungsstandort, in dem Krippe, Kindergarten, Hort und Grundschule integriert sind, ist in Dessau-Roßlau einmalig. Auch hier trägt die Entwicklung des Wohngebietes Lobenbreite zur langfristigen Sicherung der sozialen Infrastruktur und des Schulstandortes bei.

Trotz der naturräumlich hervorragenden Lage zwischen der vorhandenen Bebauung und dem Waldrand ist die geplante Wohnbaufläche nicht durch nennenswerte naturräumliche Restriktionen belegt. Sie eignet sich daher für eine abschließende Arrondierung des Stadtteils. Dies entspricht somit auch den landesplanerischen Zielen in Bezug auf den zentralörtlichen Standort.

### **6.2 Städtebauliches Zielkonzept**

Mit dem Bebauungsplan "Große Lobenbreite" wird eine Abrundung des Stadtteils Dessau-Kleinkühnau angestrebt. Die Bebauungsplankonzeption baut auf dem Rahmenplan "Große Lobenbreite / An den Fichten" auf, wenngleich die Ziele und Inhalte hinsichtlich Abgrenzung und Flächengröße des Baugebietes, Bauformen, baulicher Dichte und Gebäudehöhen deutlich reduziert wurden. Ziel ist es, ein kostengünstiges und familiengerechtes Angebot an Ein- und Zweifamilienhäusern zu schaffen.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, sich in Höhe, Bauformen und Erschließungsstruktur soweit wie möglich dem vorhandenen Ortsteil anzupassen, gleichzeitig aber ein unverwechselbares hochwertiges Wohnquartier mit einer eigenen Identität zu schaffen.

Innerhalb der Haupteerschließungsstraße entlang der Fahrbahn sollen Bäume mit säulenförmigen Wuchs gepflanzt werden (vgl. hierzu Teil B – Textliche Festsetzungen). Mit dem durchgrünten Charakter der Straßenräume, den Baumpflanzungen innerhalb der Vorgärten an den Wohnwegen sowie der öffentlichen und privaten Grünflächen soll ein "Gartenstadtcharakter" des neuen Wohnquartiers erreicht werden.

Großzügige, zusammenhängende Grün- und Freiflächen am nördlichen und östlichen Gebietsrand, ein grabenbegleitender Grünstreifen im Süden, sowie ein fußwegbegleitender Grünstreifen in der Gebietsmitte sollen die Grundlagen des grünordnerischen Konzeptes bilden und in besonderem Maße der kind- und familiengerechten Konzeption des neuen Wohnquartiers dienen.

Der Ortsteil Kleinkühnau ist durch ein großzügiges, klares Straßenraster, bestehend aus einer Haupteerschließungsstraße und nördlich sowie südlich davon einmündenden, ruhigen Wohnsammelstraßen gekennzeichnet. Der Bebauungsplan führt dieses Erschließungsprinzip fort. In Richtung Norden wird entlang der Haupteerschließung lediglich eine Bautiefe erschlossen.

Die Höhen der baulichen Anlagen im Bebauungsplan sind bis dato so festgesetzt, dass grundsätzlich dreigeschossige Gebäude entstehen können. Mit der Planänderung und –ergänzung wird zur Absicherung des Charakters als Ein- und Zweifamilienhausbebauung die Anzahl auf zwei Vollgeschosse begrenzt.

Die Festsetzung der Verkehrsflächen im Bereich der Ortseinfahrt berücksichtigte bisher den Flächenbedarf für einen ursprünglich geplanten Kreisverkehrsplatz. Eine Realisierung dieser Kreisverkehrslösung ist inzwischen jedoch mittelfristig nicht absehbar, daher wurde dieser Grundgedanke im Rahmen der weiteren Bearbeitung des vorliegenden Planentwurfes nicht weiter betrachtet.

Im Kreuzungsbereich der Hauptstraße/Straße Am Vorwerk ist nunmehr vorgesehen, die in nördlicher Richtung führende Zufahrtsstraße zum künftigen Wohngebiet an den bestehenden Straßenkörper der Hauptstraße Kleinkühnau einzubinden.

Die Realisierung des Baugebiets soll in zwei Bauabschnitten erfolgen, wobei der erste Bauabschnitt im Anschluss an die Elsnigker Straße bis zum mittleren Fuß- und Radweg angedacht ist.

Die abschnittsweise, bedarfsgerechte Erschließung und Bebauung orientiert sich am Erschließungssystem der „Wohnwegschleifen“. Durch die abschnittsweise Gliederung entstehen ablesbare, überschaubare Wohnquartiere durch deren Eingrünung sichergestellt wird, dass kein orts- und landschaftsfremder Siedlungskörper entsteht und dass auch bei einer langfristigen Gesamtrealisierung zwischenzeitig kein störender Siedlungstorso zu erwarten ist.

### **6.3 Grünordnerisches Zielkonzept**

Die grünordnerischen Festsetzungen betreffen insbesondere das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie die Gestaltung und Pflege der unbebauten Grundstücks- und Vegetationsflächen. Innerhalb der Haupteerschließungsstraßen, innerhalb der Wohnwegeversätze sowie innerhalb der Vorgärten entlang der Westseite der Wohnwege sind Anpflanzungen von Laubbäumen festgesetzt. Hierbei sind insbesondere entlang der Haupteerschließungsstraße Laubbäume mit säulenförmigem Wuchs (siehe Textliche Festsetzungen) angedacht. Über diese Baumpflanzungen innerhalb und entlang der öffentlichen Flächen hinaus ist pro Wohngrundstück ein hochstämmiger einheimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen.

Um eine möglichst strukturreiche Entwicklung der Hausgärten zu sichern, wurden Festsetzungen zur Begrünung der unbebauten Grundstücksflächen getroffen. Dabei wird festgelegt, dass die unbebauten Grundstücksflächen zu begrünen und mit landschafts- und standortgerechten Gehölzen gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu erhalten sind.

Zur Gestaltung und Pflege der öffentlichen und privaten Grünflächen wurden verschiedene Bereiche (Grabenrandgrün, Obstwiese, Grabeland, Spielplatz, wegbegleitende Eingrünung sowie Hecken) entsprechend dem geplanten Charakter unterschieden.

Das Konzept sieht vor, das Plangebiet insbesondere an den Gebietsgrenzen ökologisch aufzuwerten. Als typisch dörflicher Übergang zur freien Landschaft und als Kompensationsmaßnahme sind im Norden und Osten große Streuobstwiesen sowie im südlichen Bereich entlang des Lobenbreitengrabens eine kleinere Obstwiese geplant. Zur Abgrenzung des Plangebietes im westlichen Bereich soll eine Heckenpflanzung realisiert werden. Die einzelnen Grundstücke innerhalb der Wohnwege A1 bis C2 werden an den sich jeweils angrenzenden Grundstückspartellen durch Pflanzflächen (Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern) räumlich eingefasst. Die unbebauten Flächen innerhalb der privaten Grundstücke sind als zu begrünende und gärtnerisch zu gestaltende Flächen (Grabeland) vorgesehen, welche durch Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern die ökologische Wertigkeit verbessern sollen.

Die vorgenannten Maßnahmen befinden sich ausschließlich auf privaten Grundstücken. Ihre Ausführung, dauerhafte Unterhaltung und Pflege durch den Vorhabenträger bzw. den zukünftigen Eigentümer wird im Rahmen des Erschließungsvertrages präzisiert und festgelegt.

Entlang der Haupterschließungsstraße sowie in den Wohnwegen sind Baumpflanzungen zur Gliederung, Gestaltung und Auflockerung des Wohnumfeldes sowie zur Verkehrsberuhigung der jeweiligen Straßenzüge vorgesehen. Darüber hinaus sind wegebegleitende Grünflächen (Grünstreifen mit Baumpflanzungen) entlang des in nordsüdlicher Richtung verlaufenden kombinierten Rad- und Gehweges geplant. Weiterhin sind im Bereich der Zufahrt Kühnauer Straße öffentliche Grünflächen für einen Spielplatz und Gehölzflächen vorgesehen.

Die dargestellten Maßnahmen im zukünftig öffentlichen Bereich werden im Rahmen der Durchführung durch den Vorhabenträger realisiert. Nach Beendigung der Maßnahmen gehen die öffentlichen Grünflächen in die Trägerschaft der Stadt Dessau-Roßlau über.

Zur Minderung der Bodenversiegelung werden hinter der rückwärtigen Baugrenze Stellplätze, überdachte Stellplätze, Garagen oder deren Zufahrten ausgeschlossen. Auch in den Vorgärten sind Garagen unzulässig. Die Stellplätze, sowie Zufahrten zu Stellplätzen, überdachten Stellplätzen und Garagen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Rasenpflaster, Fugenpflaster, Pflasterstreifen zwischen Grün, versickerungsfähiges Betonsteinpflaster) auszuführen.

### **6.3.1 Spielplätze**

Der Flächenbedarf an Spielflächen für Kinder ist an verschiedene Kriterien, Richtwerte und verbindliche Vorgaben geknüpft. Insbesondere die DIN 18034 (Spielplätze und Freiräume zum Spielen – Anforderungen und Hinweise für die Planung und den Betrieb) ist hierbei zu beachten. Zwar haben DIN-Normen keinen rechtsverbindlichen Charakter, sind aber anerkannte und verbindliche Regeln der Technik, die im Zusammenhang der Stadtentwicklungsplanung zu berücksichtigen sind. Zur Ermittlung des Flächenbedarfs für den Spielplatz in der vorliegenden Planung, wurde unter Berücksichtigung einschlägiger Richtlinien, Normen, Erlasse und der bereits vorhandenen Spielflächen (Schule), ein Mittelwert von 2,50 m<sup>2</sup> pro Einwohner in Ansatz gebracht.

In Bezug auf die geplanten 169 Wohneinheiten (WE) und einer durchschnittlichen Belegungsdichte von 3 Personen je WE, ergibt sich somit ein Flächenbedarf für den Spielplatz von 1.267,50 m<sup>2</sup>. Durch die geplante Flächengröße des Spielplatzes von ca. 1.265 m<sup>2</sup>, wird den Anforderungen an einen notwendigen Spielflächenbedarf, Rechnung getragen.

Neben den genannten Spiel- und Aufenthaltsflächen innerhalb des Plangebietes und in den unmittelbar angrenzenden Randbereichen (hier sind insbesondere die öffentlichen Flächen der verkehrsberuhigten Bereiche, die festgesetzte Spielplatzfläche im Bereich der Grundschule, die Fußwegeverbindung, sowie der grabenbegleitende öffentliche Grünstreifen zu nennen) gibt es aufgrund der Struktur und Größe Kleinkühnaus weitere Angebote an Spielmöglichkeiten innerhalb des Ortsteils und der angrenzenden Landschafts- und Naherholungsräume. Angesichts der Freiraumqualitäten des Stadtteils, der geringen baulichen Dichte im Plangebiet, sowie der Erschließung der Wohnbereiche durch verkehrsberuhigte Wohn- und Spielstraßen sind für jede Altersgruppe ausreichende Spielmöglichkeiten im unmittelbaren Wohnumfeld gegeben.

#### **6.4 Verkehrskonzept**

Die Erschließung des Plangebietes für den motorisierten Individualverkehr ist durch Anbindung an die Hauptstraße/Kühnauer Straße und durch einen Anschluss an die Elsnigker Straße vorgesehen.

Für die angrenzenden Bereiche wird durch die Erschließung des Gebietes nicht mit einer immissionsschutzrechtlich wesentlichen Änderung der Verkehrslärmbelastung gerechnet. Der hinzukommende Individualverkehr wird sich mit dem in den angrenzenden Wohnbereichen bereits vorhandenen Verkehr vermischen. Die Hauptzufahrt in das Plangebiet ist über den Anbindepunkt an der Kühnauer Straße vorgesehen. Aus dieser Richtung (Stadtzentrum) sind die Hauptverkehrsströme in das neue Wohngebiet zu erwarten. Nach Fertigstellung der Haupteerschließung wird sich daher die zusätzliche verkehrliche Belastung in der Elsnigker Straße in dem für allgemeine Wohngebiete verträglichen Rahmen halten.

Die Realisierung der Erschließung ist in zwei Bauabschnitten vorgesehen. Bis zur Fertigstellung des 1. Bauabschnittes für ca. 50 Eigenheimstandorte im westlichen Teil des B-Plangebietes wird die Anbindung an den Knoten Hauptstraße/Kühnauer Straße lediglich als eine Baustraße angelegt. Der öffentliche Verkehr kann während dieses Abschnitts nur über die Elsnigker Straße das Plangebiet erreichen.

Derzeit werden über die Elsnigker Straße ca. 100 WE (Elsnigker, Lausigker und Reppichauer Straße) erschlossen. Neu hinzu kommen werden, wie oben beschrieben, zunächst max. 50 WE. Somit ist nicht mit einer wesentlichen Erhöhung der Verkehrslärmbelastung an der Elsnigker Straße zu rechnen. Der Baustellenverkehr wird ausschließlich über die Anbindung an die Kühnauer Straße erfolgen. Das Befahren der Elsnigker Straße durch Baufahrzeuge während der gesamten Bauzeit wird generell untersagt. Entsprechend verpflichtende Regelungen werden dem Vorhabenträger im Erschließungsvertrag auferlegt.

Mit Fertigstellung des 1. Bauabschnitts ist auch die Plangebieterschließung insgesamt fertig zu stellen. Baugenehmigungen im zweiten Abschnitt können erst erteilt werden, wenn die verkehrliche Erschließung entsprechend vollständig realisiert wurde.

Die Benutzbarkeit des Knotens Hauptstraße / Kühnauer Straße wird zu einer Entlastung der Elsnigker Straße führen, da dann das abschließende Verkehrskonzept zum Tragen kommt.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden Hinweise deutlich, dass zwischen der östlich an das Plangebiet angrenzenden Kleingartenanlage und der geplanten

Zufahrtsstraße (Anbindung Hauptstraße) eine Lärmschutzwand aufgestellt werden soll. Diese Forderung wurde bei der weiteren Bearbeitung zum Planentwurf nicht berücksichtigt, da hierfür keine ausreichend begründete Notwendigkeit besteht.

Bezogen auf das gesamte Plangebiet (max. 160 WE) kann auf der neu zu errichtenden Haupterschließungsstraße mit einer zukünftigen Verkehrsbelegung von ca. 640 Fahrzeugen pro Tag gerechnet werden. Unter Berücksichtigung eines LKW-Anteils von 5 % (Annahme für Gemeindestraßen) ist an der Grenze zur Kleingartenanlage ein Verkehrslärmbeurteilungspegel < 50 dB(A) zu erwarten. Bei Kleingartenanlagen orientieren sich die tagsüber zulässigen Geräuschemissionen an den zulässigen Höchstwerten für Mischgebiete von 64 dB(A), gegenüber nur 59 dB(A) in allgemeinen Wohngebieten. Die zulässigen Höchstwerte nachts sind im Bereich von Kleingartenanlagen unerheblich, da hierfür kein Schutzanspruch besteht. Zudem befinden sich im vorliegenden Fall die ruhebedürftigen Bereiche der Kleingärten zur abgewandten Seite der Zufahrtsstraße.

Haupterschließung und zentrale Achse des Gebietes ist die Anbindung an die Kühnauer Straße östlich der Schule in Höhe der Ortseinfahrt. Diese Haupterschließungsstraße erschließt bogenförmig das Baugebiet und mündet im Westen in die Elsnigker Straße ein. Von der Haupterschließungsstraße zweigen jeweils Wohnwege in südliche Richtung ab, die im Süden durch einen Wohnweg parallel zur südlichen Geltungsbereichsgrenze miteinander verbunden sind.

Der Querschnitt der Haupterschließungsstraße beträgt insgesamt 10,50 m und ist einseitig mit öffentlichen Stellplätzen und Flächen für Baumpflanzungen und einem daran anschließenden einseitigen Gehweg vorgesehen. Im Bereich der Fußwegequerung im Norden ist als gestalterischer Merkpunkt und optische Bremse ein Baumkarree vorgesehen. Auf diese Weise wird eine Verkehrsberuhigung durch Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit erzeugt und die Gliederung des Baugebietes verdeutlicht.

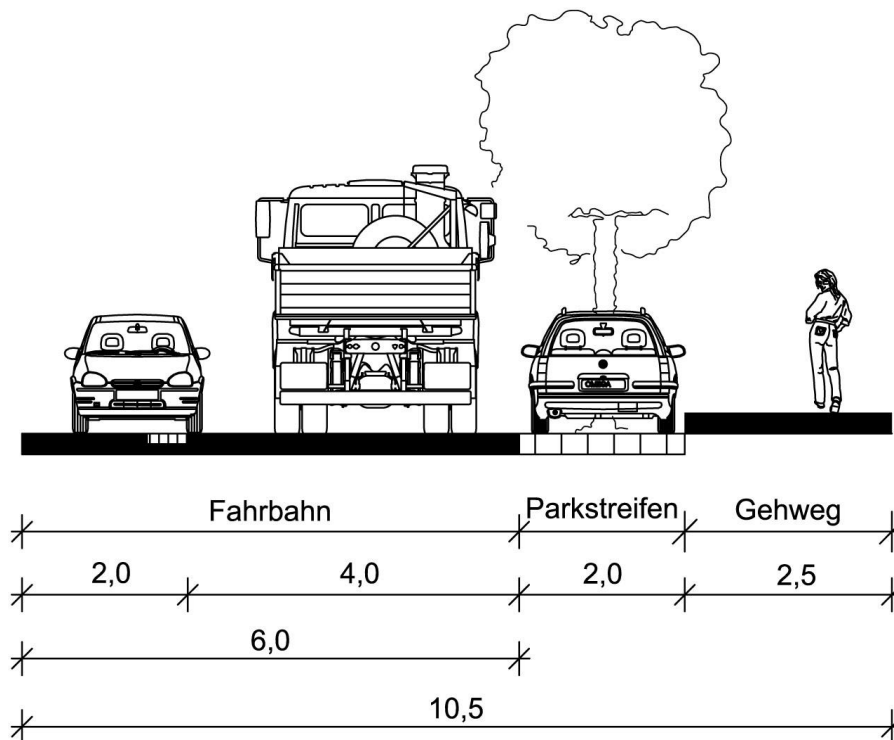
Die Wohnwege sollen im Mischprinzip mit 6,0 m Breite gestaltet werden. Durch die gemeinschaftliche Nutzung des Verkehrsraums von Fußgängern, Radfahrern und PKW wird eine sparsame Erschließung erreicht. Im Bereich der Haupterschließungsstraße ist voraussichtlich Tempo 30 vorgesehen, im Bereich der Wohnwege sind verkehrsberuhigte Bereiche durch Verschwenkung der Straßenachse und zusätzliche Pflanzung von Laubbäumen beabsichtigt.

Fuß- und Radwege schließen an das örtliche Radwegenetz an. Sie verbinden den Ort Kleinkühnau mit dem Stadtkern in Ost-West-Richtung. Über einen mittigen Fuß- und Radweg ist eine weiterführende Fuß- und Radwegeverbindung nach Norden zum Naherholungsgebiet und weiter nach Ziebigk und zur Elbe möglich. Weitere Fuß- und Radwege führen von den Wohnwegschleifen nach Süden über den Graben und tragen zur Durchlässigkeit für den nicht motorisierten Individualverkehr (Fuß- und Radwegeverkehr) bei.

Im Plangebiet selbst sind aufgrund der angestrebten Querschnittsminimierung und der Ausweisung von Tempo 30 keine Radwege im Straßenraum vorgesehen.

Die vorhandenen Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs in der Hauptstraße bleiben im Bereich der Grundschule und der Einmündung Elsnigker Straße / Amtsweg erhalten und sind fußläufig gut zu erreichen.

## Profilvorschlag Haupterschließungsstraße in Anlehnung an die RAS 06



### 6.5 Erschließungskonzept

#### Verkehrliche Erschließung

Grundlage der Konzeption ist eine Aufteilung des Baugebietes in 2 Bauabschnitte mit einem westlichen Teil (erster Bauabschnitt) für ca. 50 Einfamilienhäuser und einen östlichen Teil mit ca. 110 Einfamilienhäusern (zweiter Bauabschnitt). Für den 1. Bauabschnitt ist die Heranführung einer Baustraße von Osten mit Anschluss an die Kühnauer Straße im Bereich der Grundschule vorgesehen.

Für die erforderlichen Bauarbeiten des ersten Bauabschnittes wird eine Baustraße, beginnend am Knoten Kühnauer Straße/Hauptstraße/Am Vorwerk, parallel zur späteren Haupterschließungsstraße, bis zum Baufeld des ersten Bauabschnittes vorgesehen. Über diese Baustraße werden sämtliche Transporte und Bewegungen für die erforderlichen Bauarbeiten des ersten und des zweiten Bauabschnittes abgewickelt. Ein Befahren der Elsnicker Straße im Rahmen der erforderlichen Bauarbeiten sowohl zur Erschließung als auch zur Errichtung von Einfamilienhäusern ist nicht vorgesehen, da die Elsnicker Straße damit überlastet ist.

Im ersten Bauabschnitt erfolgt die verkehrliche Anbindung der Erschließungsstraße an die Elsnicker Straße. Für Baufahrzeuge bleibt die Baustraße als Zubringer erhalten. Der Individualverkehr (PKW, Fußgänger, Radfahrer) der Grundstücke aus dem ersten Bauabschnitt kann über die Elsnicker Straße geführt werden.

Im Zuge des Zweiten Bauabschnittes wird die Anbindung der Haupterschließungsstraße an den Knotenpunkt Kühnauer Straße / Am Vorwerk realisiert. Die Baustraße wird zurückgebaut.



## **Medientechnische Erschließung**

### **Schmutzwasser**

Für die Schmutzwasserentwässerung kann an vorhandene Kanäle in der Elsnigker Straße / Reppichauer Straße sowie über einen zweiten Anschlusspunkt (vorhandener vorgestreckter Schmutzwasserkanal DN 250 Stz – „blind“) in der Straße Am Vorwerk angebunden werden. Im Zuge der abwassertechnischen Erschließung des Wohngebietes (2. Bauabschnitt) ist für die Nutzung einer zweiten Anschlussmöglichkeit ein neues Schachtbauwerk im Anbindebereich der Straße Am Vorwerk vorgesehen.

Für die Abwasserbeseitigung gilt die Satzung über die Abwasserbeseitigung und den Anschluss an die öffentlichen Abwasserbeseitigungseinrichtungen der Stadt Dessau-Roßlau (Abwassersatzung) in der Fassung der Änderung vom 01. Januar 2010.

### **Regenwasser**

Im südlichen Bereich des Plangebietes befindet sich der „Lobenbreitengraben“ der bisher auch zur Entwässerung anfallender geringer Oberflächenwasser (unversiegelter Flächen) aus dem Plangebiet diente. Unter Berücksichtigung der zu erwartenden Oberflächenwassermengen aus den innerhalb des Plangebietes versiegelten Flächen, ist eine Einleitung anfallender Niederschlagswasser aus dem Plangebiet in den Lobenbreitengraben aufgrund seiner hydraulisch zu geringen Leistungsfähigkeit im Zusammenhang mit seinem gegenwärtigen sehr schlechten Ausbaustand nicht vorgesehen.

Die örtlichen Bedingungen des Baugrundes und der Hydrologie gestatten, dass das Oberflächenwasser von den privaten Grundstücken auf den Grundstücken selbst versickert werden kann. (*Quelle: Entwässerungskonzeption 2. Änderung, Ingenieurbüro Bertz, 05/2012*) → siehe Anlage zur Begründung

Gegebenenfalls sind hierbei insbesondere Aufschüttungen mit versickerungsfähigem Material notwendig.

Des Weiteren ist beabsichtigt, dass das anfallende Oberflächenwasser (Regenwasser) aus den öffentlichen Verkehrsflächen über Regenwasserkanäle einem Versickerungsbecken, welches sich außerhalb des Bebauungsplangebietes auf städtischem Grund befindet, zugeführt wird (siehe Kapitel 8.2.2).

### **Trinkwasser**

Die Trinkwasserversorgung kann über vorhandene Leitungen DN 100 in der Elsnigker Straße sowie über vorhandene Leitungen DN 150 in der Kühnauer Straße entsprechend dem jeweiligen Bautenstand hergestellt werden.

### **Löschwasser**

Im Rahmen der Ausführungsplanung zur geplanten Trinkwasserversorgung werden entsprechend den Vorgaben bzw. in Abstimmung mit dem Amt für Brand-, Katastrophenschutz und Rettungsdienst diverse Hydranten zur Löschwasserversorgung innerhalb des Plangebietes berücksichtigt/angeordnet.

### **Elektrizität**

Innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes existieren derzeit keine Anlagen zur Versorgung mit Elektrizität. Im Rahmen der Ausführungsplanung werden konkrete Angaben zur beabsichtigten Erschließung in Abstimmung mit dem örtlichen Versorger erarbeitet (vgl. auch Kapitel 8.4).

### **Erdgas**

Die Versorgung des geplanten Wohngebietes mit Erdgas ist über Anschlüsse an vorhandene Leitungen in der Elsnigker Straße für den 1. Bauabschnitt und in der Hauptstraße/Kühnauer Straße für den 2. Bauabschnitt mit zusätzlicher Anordnung einer Gasreglerstation möglich.

### **Fernwärme**

Siehe Kapitel 5.7.2

### **Telekommunikation**

Siehe Kapitel 5.7.2

### **Müllentsorgung**

Im Ortsteil Kleinkühnau erfolgt die Müllentsorgung über den Eigenbetrieb Stadtpflege Dessau-Roßlau. Die Müllentsorgung im Plangebiet ist gewährleistet.

### **Straßenbeleuchtung**

Es ist vorgesehen, ausschließlich die öffentlichen Verkehrsflächen (Haupterschließungsstraße, Wohnstraßen) aus dem Netz der Stadtbeleuchtung zu versorgen. Der Anschluss an das vorhandene Netz erfolgt dann in der Hauptstraße und/oder in der Elsnigker Straße.

## **7. Begründung der Festsetzungen**

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

#### **7.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Die **Art der baulichen Nutzung** ist im gesamten Plangebiet als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** festgesetzt. Aufgrund des angestrebten Gebietscharakters und der flächensparenden und verkehrsberuhigten Verkehrserschließung sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO wie:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen,

im Plangebiet nicht zulässig.

#### **Textliche Festsetzung 1.**

**Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO**

*Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind ausgeschlossen und im Plangebiet nicht zulässig.*

#### **7.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das **Maß der baulichen Nutzung** wird durch die Festsetzung der **zulässigen Grundflächenzahl (GRZ)** und der Festsetzung der **Höhen der baulichen Anlagen** (maximale Trauf- und Firshöhen) bestimmt.

Auf eine Festsetzung der Geschoßflächenzahl (GFZ) und der Vollgeschosse wird aufgrund der geringen Aussagekraft und im Hinblick auf eine Vereinfachung des Verwaltungs- und Genehmigungsverfahrens verzichtet.

Die zulässige Grundflächenzahl beträgt im gesamten Plangebiet 0,35.

Durch die Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern, sowie die Notwendigkeit, die Stellplätze aufgrund des Grundwasserstandes oberirdisch auf dem Grundstück unterzubringen, entstehen Grundstücksgrößen und Bauformen, die die nach BauNVO maximal zulässige GRZ von 0,4 für die Wohngebäude deutlich unterschreiten. Die nach der

BauNVO zulässige Überschreitung der GRZ durch Stellplätze, Garagen und deren Zufahrten wird i.d.R. nicht erreicht, so dass für das Gesamtgebiet ein Anteil von überbauten und befestigten Flächen von unter 50 % zu erwarten ist.

Mit diesen Festsetzungen soll ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden erreicht und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden.

Die maximal zulässigen Höhen der baulichen Anlagen sind durch Planeintrag der Trauf- und Firsthöhen (TH/FH) festgesetzt. Die ursprünglichen Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen ließen auf der Grundlage der Trauf- und Firsthöhen (TH max. 4,8 m / FH max. 10,0 m) geneigte Dächer mit ca. 30 – 45° Dachneigung zu. Die gewählten Trauf- und Firsthöhen ermöglichten eine bis zu dreigeschossige Bebauung. Im Falle von Flachdächern und flachgeneigten Dächern war ausnahmsweise eine maximale Gebäudehöhe von 6,25 m zulässig.

Aufgrund der vielfach vorgetragenen Wünsche von Interessenten und Bauherren nach einer zweigeschossigen Bebauung mit flachen oder flach geneigten Dächern soll die Ausnahmeregelung entfallen und eine reguläre Zweigeschossigkeit unter Beibehaltung der Gesamthöhe ermöglicht werden. Eine eingeschossige Bauweise mit einem zweiten Vollgeschoss im Dach ist weiterhin möglich.

Um dieses Ziel zu erreichen wird die maximal zulässige Traufhöhe auf 7,00 m erhöht. Die ursprüngliche Firsthöhe mit max. 10,00 m bleibt bestehen. Die Ausnahmeregelung zur erhöhten Traufhöhe für Flachdächer und flachgeneigte Dächer entfällt. Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird neu aufgenommen und mit max. 2 Vollgeschossen festgesetzt. Damit werden die bisherigen Grundzüge der Planung und das städtebaulich gewünschte Maß der baulichen Nutzung gesichert.

Die umgebene Bebauung entlang der Hauptstraße und der Elsnigker Straße ist -von wenigen Ausnahmen einer dreigeschossigen Bebauung abgesehen- durchgehend ein- bis zweigeschossig. Mit den in der Bebauungsplanänderung festgesetzten Gebäudehöhen und der Anzahl der Vollgeschosse wird damit weitgehend den Gebäudehöhen und der Geschossigkeit der näheren Umgebung entsprochen.

## **Textliche Festsetzung 2.**

### **Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO**

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO und der Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO. Die entsprechenden Festsetzungen sind in der Planzeichnung Teil A eingetragen.

Die **Grundflächenzahl** beträgt max. 0,35.

### **Höhe der baulichen Anlagen § 18 BauNVO**

Für die Höhe baulicher Anlagen gelten die durch Planeintrag festgesetzten maximalen Trauf- und Firsthöhen. Der Bezugspunkt für die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen ist die Fahrbahnmitte der jeweils angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche mittig vor dem Grundstück.

Als Traufhöhe ist die äußere Schnittkante zwischen aufsteigender Wand und der Dachhaut definiert.

Die zulässige **Zahl der Vollgeschosse** wird mit 2 festgesetzt.

### 7.1.3 Bauweise

Die **Bauweise** ist im gesamten Plangebiet als offene Bauweise festgesetzt. Sie ist zu den Rändern als Einzelhausbebauung und im Innern des Gebietes als Einzel- oder Doppelhausbebauung vorgesehen. Damit soll ein großzügiger, durchgrünter Charakter des Wohngebiets erreicht und der bisherigen Nachfrage Rechnung getragen werden.

### 7.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen / Flächen für Stellplätze, Carports, Garagen und deren Zufahrten

Die **überbaubaren Flächen** sind durch Planeintrag von Baugrenzen so festgesetzt, dass zur Seite der öffentlichen Erschließung hin eine Vorgartenzone und zwischen den Baufeldern eine zusammenhängende "rückwärtige" Gartenzone entsteht. Es ist beabsichtigt, diese Gartenzone weitestgehend frei von baulicher Nutzung, Stellplätzen, Garagen und Zufahrten zu halten. Es wird daher festgesetzt, dass hinter der rückwärtigen Baugrenze keine Stellplätze, überdachten Stellplätze oder Garagen oder deren Zufahrt zulässig sind.

Zur Funktionsfähigkeit der privaten Parkierung wird vor den Garagen und überdachten Stellplätzen ein Abstand von mind. 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt.

Zur Minimierung der Bodenversiegelung und zur Versickerung des Niederschlagswassers sind Stellplätze und deren Zufahrten mit wasserdurchlässigen Oberflächen herzustellen.

#### Textliche Festsetzung 3.

#### **Flächen für Stellplätze, überdachte Stellplätze, Carports, Garagen und deren Zufahrten** § 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 BauGB

*Garagen, überdachte Stellplätze und Carports sind in einem Abstand von mindestens 5,00 Metern zur öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten.*

*Hinter der rückwärtigen Baugrenze sind keine Stellplätze, Garagen, überdachten Stellplätze oder Carports oder deren Zufahrten zulässig.*

*Stellplätze, sowie Zufahrten zu Stellplätzen, überdachte Stellplätze und Garagen sind mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche zu gestalten (z.B. Rasenpflaster, Fugenpflaster, Pflasterstreifen zwischen Grün, versickerungsfähiges Betonsteinpflaster). Der Abflussbeiwert darf max. 0,7 betragen. Zugangswege zu Haus- und Wohnungseingängen sind davon ausgenommen.*

### 7.2 Verkehrserschließung

Die erforderlichen Erschließungsflächen werden zeichnerisch festgesetzt und wie folgt differenziert:

Haupterschließungsstraße mit Trennung der Verkehrsarten,  
Wohnwege als Verkehrsflächen „besonderer Zweckbestimmung –verkehrsberuhigter Bereich“  
sowie Fuß- und Radwege als Verbindungselemente in Nord-Süd-Richtung

Ergänzend hierzu werden folgende Festsetzungen getroffen:

#### Textliche Festsetzung 5.

#### **Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind.** § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

*Durch Straßenanhebung erforderliche Böschungen sind auf den Grundstücken zu dulden.*

### 7.3 Grünordnung

Das grünordnerische Konzept wird durch die Festsetzung von öffentlichen und privaten Grünflächen insbesondere an den Gebietsrändern konkretisiert. Neben privaten Grabeland- und Obstwiesenflächen sind auf öffentlichen Flächen Grünstreifen entlang des Entwässerungsgrabens und entlang des zentralen Fuß- und Radwegs festgesetzt. Daneben sind im Bereich der Zufahrt Kühnauer Straße öffentliche Grünflächen für einen Spielplatz und eine Gehölzfläche festgesetzt.

Zur Gliederung der öffentlichen Räume und zur Gestaltung des Wohnumfeldes sind in der Haupterschließungsstraße straßenbegleitende Bäume und im Bereich der Wohnwege Bäume zur Markierung von Platzbereichen festgesetzt. Ergänzend ist eine fußwegbegleitende Baumreihe in Nord- Südrichtung festgesetzt.

Private Grundstücksflächen sollen durch die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gestaltet und in ihrer ökologischen Wertigkeit verbessert werden. Hierzu wird, neben einer Heckenbepflanzung in Teilbereichen, festgesetzt, dass die unbebauten Flächen zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten sind und dass je Gebäude ein hochstämmiger einheimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen ist.

#### Textliche Festsetzung 4.

##### **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

###### § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

*Die **unbebauten Flächen** sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Pro Wohngebäude ist ein hochstämmiger einheimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen.*

*Die **Pflanzflächen** von mind.4 m<sup>2</sup> je Baum sind vor schädlichen Einwirkungen wie Befahren / Begehen zu schützen.*

Die v. g. textliche Festsetzung hinsichtlich des Schutzes der Pflanzflächen vor schädlichen Einwirkungen wie Befahren / Begehen bezieht sich ausschließlich auf die Pflanzflächen der festgesetzten Baumstandorte im zukünftig öffentlichen Verkehrsraum.

Zur Verwendung von standort- und landschaftsgerechten Baum- und Gehölzarten wird eine Auswahl von Pflanzen vorgegeben.

#### Textliche Festsetzungen 4.1

##### **Zu verwendende Baum- und Gehölzarten innerhalb öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen:**

*Folgende Baumarten sind im Bereich der Haupterschließungsstraße ausschließlich zulässig:*

*Acer platanoides 'Columnare' (Säulen-Spitzahorn), Quercus robur 'Fastigiata' (Säulen-Eiche)*

*Für die verbleibenden öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen (ohne Haupterschließungsstraße) sind folgende Baum- und Gehölzarten zulässig:*

*Acer campestre (Feldahorn), Acer platanoides (Spitzahorn), Acer platanoides 'Columnare' (Säulen-Spitzahorn), Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Alnus glutinosa (Schwarz-Erle/Rot-Erle), Betula pendula (Sand-Birke/Hängebirke), Betula pubescens (Moor-Birke), Carpinus betulus (Hainbuche/Weißbuche),*

*Fagus sylvatica (Rot-Buche), Frangula alnus (Faulbaum), Fraxinus excelsior (Gemeine Esche), Rosa canina (Hunds-Rose), Prunus avium (Vogel-Kirsche), Populus tremula (Zitter-Pappel/Aspe/Espe), Quercus petraea (Trauben-Eiche), Quercus robur (Stiel-Eiche), Quercus robur 'Fastigiata' (Säulen-Eiche), Salix alba (Silberweide), Salix fragilis (Bruch-Weide/Knack-Weide), Sorbus aucuparia (Eberesche/Vorgelbeerbaum), Tilia cordata (Winter-Linde), Tilia*

*platyphyllos (Sommer-Linde), Ulmus glabra (Berg-Ulme), Ulmus laevis (Flatter-Ulme), Ulmus minor (Feld-Ulme) sowie Obstbäume.*

Hinsichtlich der zu verwendenden Baumarten für die Obstwiesen sowie einem geordneten Pflanzschema sind folgende Festsetzungen getroffen:

#### **Textliche Festsetzungen 4.2**

##### **Pflanzschema und zu verwendende Baumarten für die Obstwiesen:**

*Pflanzungen im Bereich der als Obstwiesen festgesetzten Flächen sind nur nach folgendem Pflanzschema zulässig:*

*Die Gehölze sind als "Hochstamm", Höhe 2-2,5 m, Umfang 10-12 cm, in einem Pflanzabstand von Reihe zu Reihe von max. 12 m und von Baum zu Baum von max. 12 m zu pflanzen.*

*Folgende Baumarten sind ausschließlich zulässig:*

*Äpfel: Goldparmäne, Cox Orange, Roter Boskoop, Kaiser Wilhelm  
Birnen: Gute Luise, Madame Verte, Gute Graue, Sievenicher Mostbirne  
Pflaumen: Ontariopflanze, Wangenheims Frühzwetsche*

Für die geplanten Hecken - und Gehölzflächenbepflanzungen sind ebenfalls entsprechende Baum- und Gehölzarten einschließlich deren Pflanzqualitäten sowie mit einem vorgegebenen Pflanzschema wie folgt festgesetzt.

#### **Textliche Festsetzungen 4.3**

##### **Pflanzschema und zu verwendende Baum- und Gehölzarten für die Hecken PF 1 und die Gehölzflächen PF 2:**

*Der Reihenabstand für die festgesetzte Heckenbepflanzung PF 1 und die Gehölzflächen PF 2 muss max. 2 m, der Abstand in der Reihe max. 2 m und der Abstand der Reihe zum Zaun max. 1 m.*

----- Zaun  
O X X X X O X X X X O X X X X O 1. Reihe  
X X O X X X X O X X X X O X X 2. Reihe etc.

*O - Bäume: Mindestpflanzqualität 2 x verschult mit Ballen, 125 bis 150 cm groß*

*Innerhalb der Heckenbepflanzung PF 1 und der Gehölzflächen PF 2 sind folgende Baumarten zulässig: Traubeneiche (Quercus petraea), Stieleiche (Quercus robur), Winterlinde (Tilia cordata), Feldahorn (Acer campestre)*

*X - Sträucher (jeweils vier gleichartige): Mindestpflanzqualität 2 x verschult, 60 bis 100 cm groß*

*Innerhalb der Heckenbepflanzung PF 1 und Gehölzflächen PF 2 sind folgende Straucharten zulässig: Falscher Jasmin (Philadelphus coronarius), Schlehe (Prunus spinosa), Hundsrose (Rosa canina), Hasel (Corylus avellana), Blutroter Hartriegel (Comus sanguinea), Zweigriffeliger Weißdorn (Crataegus laevigata), Sternchenstrauch (Deutzia magnifica), Heckenkirsche (Lonicera korolkowii zabelii), Berberitze (Berberis vulgaris) Schneebeere (Symphoricarpos albus) Zaubernuss (Hamamelis), Pracht-Spiere (Spiraea vanhouttei)*

#### **Textliche Festsetzung 4.4**

##### **Zu verwendende Gehölzarten für die Hecken PF 3:**

*Mindestpflanzqualität 2 x verschult, 60 bis 100 cm groß*

*Innerhalb der Heckenbepflanzung PF 3 sind folgende Gehölze zulässig: Sommerflieder (Buddleia in Sorten), Schlehe (Prunus spinosa), Rose (Rosa in Sorten), Hasel (Corylus avellana), Forsythie (Forsythia), Ranunkel (Kerria japonica), Blutroter Hartriegel (Comus sanguinea), Perlmutterstrauch (Kolkwitzia amabilis), Falscher Jasmin (Philadelphus in Sorten), Sternchenstrauch (Deutzia magnifica), Schneeball (Viburnum in Sorten), Weigelia (Weigela in Sorten), Spierstrauch (Spiraea in Sorten), gemeiner Flieder (Syringa vulgaris), Zaubernuss (Hamamelis), Schneebeere (Symphoricarpos in Sorten), Hain-Buche (Carpinus betulus), Gemeiner Liguster (Ligustrum vulgare), Alpen-Johannisbeere (Ribes alpinum)*

Mit diesen Festsetzungen sollen die Umsetzung und nachhaltige Sicherung des grünordnerischen Konzepts erreicht werden (vgl. 6.3 Grünordnerisches Zielkonzept).

## **7.4 Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise**

### **7.4.1 Bodenbelastungen**

#### **7.4.1.1 Altlastenverdacht**

Für die Fläche des Bebauungsplangebietes gibt es derzeit keinen konkreten Altlastenverdacht.

#### **7.4.1.2 Kampfmittel**

Entsprechend der Kampfmittelbelastungskarte des Technischen Polizeiamtes des Landes Sachsen-Anhalt – Kampfmittelbeseitigungsdienst sind Teilflächen im südwestlichen sowie südöstlichen Bereich des Plangebietes der Lobenbreite als kampfmittelbelastet (Bombenabwurfgebiet) eingestuft. Bei Tiefbauarbeiten und sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen in den v. g. Bereichen, müssen vorherige Kampfmittelsondierungen vorgenommen werden.

Eine Belastung der übrigen Plangebietsflächen mit Kampfmitteln ist nicht bekannt. Sollten bei den Erschließungs- oder Baumaßnahmen wider Erwarten Kampfmittel gefunden werden, so sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen, die Fund- oder Lagestelle zu kennzeichnen und das Berühren, die Inbesitznahme oder die Veränderung der Lage aufgefundener Kampfmittel zu unterlassen. Weiterhin ist das Amt für öffentliche Sicherheit und Ordnung, Ansprechpartner Herr Hofmeister, Tel. 0340/204-1832 oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu informieren.

#### **7.4.1.3 Bergbau**

Frühere bergbauliche Tätigkeiten innerhalb des Bebauungsplangebietes sind nicht bekannt.

### **7.4.2 Baugrund/Grundwasserverhältnisse**

Die künftige Wohnbaufläche wird derzeit als Ackerfläche landwirtschaftlich genutzt. Geologisch bedingte Untergrundschwächen liegen nicht vor<sup>1</sup>. Das gesamte Plangebiet hat keine nennenswerten Höhenunterschiede und liegt auf einer Höhe von ca. 57,00 m ü.HN am südlichen und ca. 58,00 m ü.HN am nördlichen Plangebietsrand.

---

<sup>1</sup> Gutachten zu Baugrund- und Gründungsverhältnissen, Ing.-Büro für Baugrunduntersuchungen Rainer Röcke, 21.03.1993

Zur Beurteilung der geplanten Versickerungsanlagen im Plangebiet sind laut Arbeitsblatt DWA-A138 die statistisch ermittelten Richtwerte MHGW<sup>2</sup> maßgebend. Demnach sind als Orientierungswerte zu MHGW für den Standort Lobenbreite im östlichen Bereich von ca. 56,50 m NN (ca. 56,36 m HN) und im westlichen Bereich von ca. 56,30 m NN (ca. 56,16 m HN) anzusetzen<sup>3</sup>.

Das Grundwasser selbst steht im hydraulischen Zusammenhang mit dem Elbwasserspiegel. Der möglich höchste und unbeeinflusste Grundwasserstand kann mit einer Ordinate von ca. 56,50 m HN, d.h. 1,50 m unter Gelände im nördlichen Bereich und ca. 0,50 m unter Gelände im südlichen Bereich angenommen werden<sup>4</sup>.

Im Ergebnis der Hydrogeologischen Stellungnahme vom 09.06.2011 (GWM Baugrundbüro, Dessau-Roßlau) ist festzustellen, dass sich die Grundwasserdynamik weiterhin im natürlichen Schwankungsbereich der 1998 festgestellten Grenzen bewegt.

Laut Hydrologischer Stellungnahme des GWM-Baugrundbüros trifft der angegebene Wert des höchsten Grundwasserstandes HGW<sub>1</sub> bei 56,00 m ü. HN am Standort im Mittel immer noch zu<sup>5</sup>.

Eigene Messungen der Stadt Dessau-Roßlau am Pegel Rosenburger Straße haben ergeben, dass sich der Schwankungsbereich des Grundwassers im Bemessungszeitraum 1994 bis 2012 zwischen 55,14 m ü. HN bis 56,36 m ü. HN (gemessen am 27.08.2010) bewegt.

Für den MHGW im Baufeld West wird eine Höhenkote von 56,16 m HN empfohlen. Daraus ergeben sich nachfolgende gemittelte Ansätze für das geplante Wohngebiet:

- Geplante Straßenhöhe Baugebiet Lobenbreite West ca. 57,60 m HN
- Geplante Grundstückshöhe Baugebiet Lobenbreite West ca. 57,80 m HN MHGW Abstand ca. 1,50 m

Für den MHGW im Baufeld Ost wird eine Höhenkote ca. 56,36 m HN empfohlen. Daraus ergeben sich nachfolgende gemittelte Ansätze für das geplante Wohngebiet:

- Geplante Straßenhöhe Baugebiet Lobenbreite Ost > 58,00 m HN
- Geplante Grundstückshöhe Baugebiet Lobenbreite Ost > 58,20 m HN MHGW Abstand ca. 1,90 m

Der im Arbeitsblatt A 138 des DWA empfohlene Mindestabstand von 1,0 m von der Versickerungsebene bis zum MHGW wird nicht unterschritten, wenn im gesamten Wohngebiet die geplanten Geländeoberkanten durch Aufschüttungen/Aufbauten eingehalten werden.

Die Versickerungsfähigkeit hierbei ist abhängig von der Durchlässigkeit des anstehenden Bodens und dem Abstand zum Grundwasser. Insgesamt ist der Grundwasserflurabstand im südlichen Bereich am geringsten und nimmt in Richtung Norden zu<sup>6</sup>.

Für das Plangebiet bedeutet das, dass entsprechende Aufschüttungen mit versickerungsfähigem Material notwendig sind.

Eine Unterkellerung auch in den nördlichen Bereichen sollte aufgrund der Nähe zur Elbe und den direkt damit zusammenhängenden Grundwasserständen nicht erfolgen oder zumindest in schwarzer bzw. weißer Wanne ausgeführt werden.

---

<sup>2</sup> mittlerer höchster Grundwasserstand

<sup>3</sup> vgl. Schreiben vom Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft vom 23.05.2011 (als Anlage im Erschließungs- und Entwässerungskonzeption 2. Änderung, Ing.-Büro Bertz, Dessau-Roßlau, 18.05.2012)

<sup>4</sup> vgl. Gutachten zu Baugrund- und Gründungsverhältnissen, Ing.-Büro für Baugrunduntersuchungen Rainer Röcke, 21.03.1993

<sup>5</sup> Hydrologische Stellungnahme, GWM Baugrundbüro Dr. Gert Möbius vom 09.06.2011

<sup>6</sup> Erschließungs- und Entwässerungskonzeption 2. Änderung, Ing.-Büro Bertz, Dessau-Roßlau, 18.05.2012



## **8. Stadttechnische Erschließung**

Zur stadttechnischen Erschließung wurde vorab eine Erschließungs- und Entwässerungskonzeption erstellt.<sup>6</sup> (siehe Anlage zur Begründung)

### **8.1 Trinkwasserversorgung**

Die Trinkwasserversorgung wird für den 1. Bauabschnitt (ca. 50 EFH) des Bebauungsplangebietes durch vorhandene Leitungen in der Elsnigker Straße (Trinkwasserleitung DN 100) ohne Ringschluss mit dem Leitungsnetz gewährleistet. Im 2. Bauabschnitt ist die Versorgung mit Trinkwasser durch einen Ringschluss mit Anbindung an die Kühnauer Straße (Trinkwasserleitung DN 150) geplant.

Die einzelnen Grundstücksparzellen werden über sogenannte Stummellösungen angeschlossen. Für die Hausanschluss-Absperrarmaturen werden Stanzarmaturen verwendet, die erst nach dem Verkauf des jeweiligen Grundstücks aktiviert werden können.

### **8.2 Löschwasserversorgung**

Im Rahmen der Ausführungsplanung der geplanten Trinkwasserversorgung sind die nachfolgenden Forderungen des Amtes für Brand-, Katastrophenschutz und Rettungsdienst berücksichtigen:

Zur Gewährleistung der Löschwasserversorgung als Grundschutz sind mindestens 48 m<sup>3</sup>/h für eine Löszeit von mindestens 2 Stunden über Hydranten der öffentlichen Trinkwasserversorgung sicher zu stellen. Der Abstand der Hydranten untereinander soll dabei 100 m nicht überschreiten. Die Lage der Hydranten ist mit der Berufsfeuerwehr Dessau-Roßlau abzustimmen. Sie sind so anzuordnen, dass die schnelle Inbetriebnahme, insbesondere durch den ruhenden Verkehr, nicht behindert wird. Die Hydranten sind zu kennzeichnen. Nach Inbetriebnahme der Hydranten ist die Lage und Ergiebigkeit der Berufsfeuerwehr Dessau-Roßlau mitzuteilen.

### **8.3 Entwässerung**

#### **8.3.1 Schmutzwasser**

Bei der Entwässerungsplanung für die Ortsteile Groß- und Kleinkühnau, sowie des Bebauungsplanes "Flugplatzgelände" wurde das geplante Baugebiet Lobenbreite bereits berücksichtigt.

Beim Bau des Schmutzwasserkanals Elsnigker Straße / Reppichauer Straße wurde an der Einmündung zum geplanten Wohngebiet bereits ein entsprechender Schacht vorgesehen. Der geplante erste Bauabschnitt kann vollständig über diesen Schacht in der Elsnigker Straße angeschlossen werden. Der Schmutzwasserkanal DN 200 in der Elsnigker Straße hat ausreichend freie Kapazität.

Für die weitere bauliche Entwicklung steht als zweiter Anschlusspunkt der bereits vorgestreckte Schmutzwasserkanal (ohne Anschlusschacht) in der Straße Am Vorwerk zur Verfügung. Im Zuge der abwassertechnischen Erschließung des Wohngebietes (2. Bauabschnitt) ist vorgesehen, ein neues Schachtbauwerk (Übergabeschacht) im Anbindebereich der Straße Am Vorwerk zu errichten.

Es sind zwei Pumpstationen für Schmutzwasser, verteilt auf den ersten und zweiten Bauabschnitt, vorgesehen.

Des Weiteren ist vorgesehen, dass die einzelnen Grundstücke über sogenannte Stummellösung angeschlossen werden. Die Hausanschlüsse DN 150 werden bis ca. 1 m auf das Grundstück verlegt. Revisionsschächte auf den Grundstücken werden vom späteren Grundstückseigentümer finanziert und errichtet.

### 8.3.2 Regenwasser

Das Niederschlagswasser ist entsprechend der Abwassersatzung der Stadt Dessau auf den Bauflächen zur Versickerung zu bringen. Zum Baugebiet liegen mehrere Baugrundgutachten und hydrologische Gutachten vor; das Oberflächenwasser auf den Privatgrundstücken kann auf den Grundstücken selbst zur Versickerung gebracht werden.

Die Privatgrundstücke (Bauflächen) haben dementsprechend keinen Regenwasseranschluss. Für die Versickerung des Oberflächenwassers auf den Grundstücken kommen Mulden, Mulden-/Rigolensysteme oder Rohrrigolensysteme sowie die Rückhaltung und Regenwassernutzung in Betracht.

Die örtlichen Bedingungen des Baugrundes und der Hydrologie gestatten, dass das Oberflächenwasser von den privaten Grundstücken auf den Grundstücken selbst versickert werden kann. (Quelle: Entwässerungskonzeption 2. Änderung, Ingenieurbüro Bertz, 05/2012)

Die Genehmigungsfähigkeit der jeweiligen Lösung ist dabei abhängig von der Durchlässigkeit des anstehenden Bodens und dem Abstand zum Grundwasser. Insgesamt ist der Grundwasserflurabstand im südlichen Bereich am geringsten und nimmt in Richtung Norden zu.

Um den empfohlenen Mindestabstand von 1,0 m von der Versickerungsebene bis zum MHGW zu gewährleisten, sind entsprechende Aufschüttungen mit versickerungsfähigem Material notwendig. Dies betrifft insbesondere das südliche Plangebiet.

Das auf den öffentlichen Flächen anfallende Niederschlagswasser wird über Rinnen und Straßenabläufe in Regenwasserkanälen gefasst. Die Entwässerungskanäle Enden im Bereich der Zufahrt zum B-Plan-Gebiet in einer Pumpstation, die das anfallende Regenwasser in ein Versickerungsbecken fördert.

Das Versickerungsbecken benötigt folgende Sohlenabmessungen:

Länge: 45 m, Breite: 35 m

Die errechnete Einstauhöhe für eine Wiederkehrzeit von 10 Jahren beträgt 40 cm. Die Entleerungszeit beträgt 1330 Minuten und liegt damit unterhalb der maximalen Vorgaben des Arbeitsblattes der DWA A 138.

Die Beckensohle wird auf 57,50 m+NHN festgelegt. Somit ist der Mindestabstand von 1,0 m zum MHGW eingehalten.

Das anfallende Regenwasser durchsickert einen 20 cm dicken Oberbodenbereich. Die Reinigungsleistung des Oberbodendurchganges ist ausreichend, um die qualitative Anforderung des Merkblattes DWA M 153 zur Einleitung in das Grundwasser zu erfüllen.

Im Rahmen des Erschließungsvertrages sowie in der Ausführungsplanung sind konkrete Festlegungen bzgl. der Thematik der Flächeninanspruchnahme außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes für das geplante Versickerungsbecken zu treffen. Weiterhin sind Festlegungen zu treffen zur Dimensionierung des Versickerungsbeckens, zu möglichen Alternativen der geplanten Regenwasserpumpenstation, zu den Zuständigkeiten der langfristigen Unterhaltung der Anlage sowie zu den erforderlichen Aufschüttungen im Plangebiet.

## 8.4 Energieversorgung

### 8.4.1 Elektroenergieversorgung

Der geplante 1. Bauabschnitt kann über das vorhandene Netz aus der Elsnigker Straße versorgt werden. Ein Ringschluss und ein Mittelspannungskabel sind zunächst nicht erforderlich.

Für den zweiten Bauabschnitt sind die Anordnung einer Trafostation (im Bereich der Haupterschließungsstraße vorgesehen) und der Ringschluss mit dem Netz in der Kühnauer Straße erforderlich.

Die erforderliche Stellfläche von ca. 5,0 x 2,0 m wurde im vorliegenden B-Plan berücksichtigt und dargestellt.

Die einzelnen Grundstücke werden über eine sogenannte Stummellösung angeschlossen. Die Hausanschlüsse werden bis ca. 1 m auf das Grundstück verlegt.

### 8.4.2 Gasversorgung

Der geplante 1. Bauabschnitt (ca. 50 EFH) kann über die vorhandene Leitung in der Elsnigker Straße versorgt werden.

Für den 2. Bauabschnitt ist die Anordnung einer Gasreglerstation mit Versorgung aus der Kühnauer Straße und der Ringschluss mit der Elsnigker Straße erforderlich.

Der Standort der Gasreglerstation wird im Bereich der Grünfläche an der Zufahrt von der Kühnauer Straße aus vorgesehen. Die benötigte Stellfläche von ca. 3,0 x 1,5 m wurde im vorliegenden B-Plan berücksichtigt und dargestellt.

## 8.5 Telekommunikation

Siehe hierzu Kapitel 5.7.2 Ver- und Entsorgungsanlagen

## 9. Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebietes	100 %	ca. 13,80 ha
Allgemeines Wohngebiet	ca. 61 %	ca. 8,40 ha
Gemeinbedarfsfläche	ca. 1 %	ca. 0,11 ha
Verkehrsfläche	ca. 14 %	ca. 1,95 ha
Öffentliche Grünfläche (Spielplatz, Eingrünung Wege)	ca. 2 %	ca. 0,25 ha
Private Grünfläche (Grabeland, Obstwiese, Kleingärten)	ca. 20 %	ca. 2,83 ha
Gewässerschonstreifen	ca. 2 %	ca. 0,26 ha

## 10. Erschließungsvertrag

Die Durchführung des Bebauungsplanes und der Erschließung und der damit verbundenen Maßnahmen, Kosten- und Zuschussregelungen sowie die Übertragung der öffentlichen Verkehrs-, Versorgungs- und Grünflächen an die Stadt Dessau-Roßlau werden in einem Erschließungsvertrag zwischen dem Erschließungsträger Diringer & Scheidel und der Stadt Dessau-Roßlau separat geregelt.

## Teil II - Umweltbericht

### 1. Einleitung

Das Baugesetzbuch 2004 regelt, dass für die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Aufstellung oder Änderung eines Bauleitplanes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in diesem Umweltbericht festgehalten.

Die Inhalte des Umweltberichtes richten sich nach der Anlage 1 zum BauGB (§ 2 a S. 2 i.V.m. § 2 Abs. 4 BauGB).

#### 1.1 Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes

Die im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche "Große Lobenbreite/An den Fichten" ist eine Arrondierungsfläche des Ortteils Kleinkühnau. Die Fläche liegt in einer Entfernung von ca. 3 km zur Innenstadt und ist außer mit dem privaten PKW über den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) in der Hauptstraße und die angrenzenden Fuß- und Radwege gut erschlossen.

Ziel der Stadt Dessau-Roßlau ist es, die planungsrechtliche Grundlage für ein adäquates Angebot an Bauplätzen für Ein- und Zweifamilienhäuser zu schaffen. Entgegen ursprünglichen Planungen aus den 1990er Jahren wurde die Planung von ehemals ca. 30 ha Wohnbaufläche auf nunmehr ca. 8,4 ha Wohnbaufläche reduziert.

Trotz der naturräumlich hervorragenden Lage zwischen der vorhandenen Bebauung und dem Waldrand ist die geplante Wohnbaufläche nicht durch nennenswerte naturräumliche Restriktionen belegt, und eignet sich daher in besonderem Maße für eine Arrondierung des Stadtteils.

#### 1.2 Art und Umfang des Vorhabens und Darstellung der Festsetzungen

Der Bebauungsplan weist folgende Nutzungsformen aus:

- Wohnbauflächen (Allgemeines Wohngebiet)
- Gemeinbedarfsfläche (Stellplätze für Schule und Kindergarten)
- Verkehrsflächen
- Fuß- und Radwege
- Private Grünfläche
- Öffentliche Grünfläche

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans beträgt 13,8 ha.  
Es entsteht folgender Flächenanteil für die einzelnen neuen Nutzungen:

Gesamtfläche des Plangebietes	100 %	ca. 13,80 ha
Allgemeines Wohngebiet	ca. 61 %	ca. 8,40 ha
Gemeinbedarfsfläche	ca. 1 %	ca. 0,11 ha





Schutzgut	Gesetzliche Grundlage	Ziele
		Menschen und Grundlage für seine Erholung
<b>Landschaft</b>	Naturschutzgesetze des Bundes und des Landes  BauGB	Schutz, Pflege, Entwicklung und ggf. Wiederherstellung von Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft  Erhaltung, Entwicklung und Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes im Rahmen der Bauleitplanung, Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	BauGB, DenkmSchG-LSA	Berücksichtigung der baukulturellen Belange, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, der geschichtlichen, künstlerischen und städtebaulichen Bedeutung sowie der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne

### 1.3.2 Fachpläne

#### ▪ Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan

Im Landschaftsplan der Stadt Dessau-Roßlau vom Oktober 2003 ist das Plangebiet in den Kartendarstellungen wie folgt dargestellt:

- K 01 "Vegetation": Darstellung als "Ortsinnenbereich"  
 K 02 "Biotop": Weder auf der Fläche selbst noch im Umfeld der Fläche sind Biotope verzeichnet.  
 K 13 "Schutzgebiet": Weder im Plangebiet noch in dessen Umgebung sind schutzwürdige Gebiete verzeichnet.  
 K 15 "Nutzungskonflikt": Hier ist die Fläche als "ausgeräumte Ackerfläche" dargestellt.  
 K 21 "Eingriffsbewertung": Hier ist die Fläche als "Baufläche im Bauleitplanverfahren" / "Ortsinnenbereich" dargestellt.

In der zusammenfassenden Wertung des Plangebietes kommt der Landschaftsplan zu folgendem Ergebnis:

- Werte und Funktionen der einzelnen Schutzgüter/Konfliktpotenzial:  
 Die Erlebniswirksamkeit des Standortes wird bestimmt durch die umgebenden Randstrukturen wie die Waldfläche im Norden, den gut eingegrüntem, ortsbildtypischen Ortsrand von Kleinkühnau sowie die sich anschließenden Kleingärten mit hoher Erlebnis- und Erholungsqualität. Das Plangebiet befindet sich in der Pufferzone des in der UNESCO-Welterbeliste eingetragenen Gartenreich Dessau-Wörlitz. Die Nähe zur Denkmallandschaft Dessau-Wörlitzer Gartenreich, sowie zum Biosphärenreservat Zone 3 über die Verbindungsstruktur des kleinen Wäldchens bedingt eine hohe bis sehr hohe Wohnumfeldqualität. Aufgrund der derzeitigen Ackernutzung ist die Bedeutung für die Arten und Lebensgemeinschaften eher gering. Der überwiegend anstehende Auenboden ist ein ertragreicher Standort. Es besteht eine mittlere Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeintrag in das Grundwasser sowie das Risiko einer Gewässerverschmutzung des Lobenbreitengrabens. Lokalklimatisch hat der Standort hohe Bedeutung für die Kaltluftentstehung.
- Landschaftsplanerische Zielvorstellungen und Empfehlungen zur Vermeidung bzw. Minimierung des Eingriffs:  
 Sicherung ortsnaher Freiräume, Erhaltung des ortstypischen, gut eingegrüntem Ortsrandes, Begrenzung des Ortsrandes im Osten entlang des Vorschlags der Karte

"Anforderungen an die Nutzungen-Grünkarte-", Berücksichtigung der Hinweise zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen im Rahmen der Bauleitplanung.

- Landschaftsplanerische Einschätzung:  
Die Planung ist mit mäßigen Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden.
- Hinweis zur Kompensation:  
Bei Inanspruchnahme der Fläche ist eine umfangreiche Kompensation notwendig.

▪ **Biotopkartierung**  
keine Biotope vorhanden

▪ **Natura 2000**  
Im oder am Geltungsbereich sind keine Flächen von FFH - oder Vogelschutzgebieten erfasst.

### 1.3.3 Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 BNatSchG

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist auch der Besondere Artenschutz nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz- BNatSchG zu untersuchen. Die zwingenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen sind keiner Abwägung zugänglich und können damit dauerhafte rechtliche Hindernisse für die Verwirklichung eines Bebauungsplanes begründen.

Über die Tierwelt lagen keine raumbezogenen Daten vor. Ein Vorkommen besonders seltener oder geschützter Tierarten im Planungsgebiet ist aufgrund der vorhandenen Biotop- und Vegetationsstruktur nicht zu erwarten. Eine diesbezügliche Spezialkartierung wurde daher nicht durchgeführt.

Lediglich die außerhalb liegenden Bereiche im Nordwesten sowie die umgebenden Wald- und Gartenflächen bieten dauerhaft Lebensraum für höhere Tiere.

## 2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### 2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Das Planungsgebiet liegt im Nordwesten der Stadt Dessau am östlichen Rand von Kleinkühnau. Es handelt sich um ein schwach nach Süden geneigtes, flaches Gelände (Gefälle im Mittel < 0,3 %) und liegt auf einer Höhe von ca. 57,00 m ü.HN am südlichen und ca. 58,00 m ü.HN am nördlichen Plangebietsrand. Hinweise zum Grundwasserstand siehe Kapitel 7.4.2 Baugrund/Grundwasserverhältnisse.

Die im Bebauungsplan überplante Fläche nördlich der vorhandenen Hauptstraßenbebauung umfasst ca. 13,8 ha und beinhaltet die neue Erschließungsstraße zwischen der vorhandenen Grundschule und der Kleingartenanlage im Osten und der Elsnigker Straße im Westen. Der zentrale Planbereich des Bebauungsplanes hat eine Ost-West-Ausdehnung von ca. 450 m und eine Nord-Süd-Ausdehnung von ca. 270 m. Die überwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche ist, mit Ausnahme einer etwa ein Hektar großen Privatfläche im Nordwesten sowie der Fläche im südöstlichen Teil des Plangebietes (Zufahrtsbereich) im Privatbesitz des Vorhabenträgers.

Im Norden befinden sich die südlich des Landschaftsparks Großkühnau anschließenden Waldstücke „Lobenbreiten“ und „Fichten“, die die Ackerflächen begrenzen. Im Osten schließt die derzeit als Acker genutzte Fläche an. Im Süden und Westen liegen überwiegend bebaute Flächen.



Naturräumlich gehört das Planungsgebiet zu den Dünengebieten im Nordwesten der naturräumlichen Einheit „Mosigkauer Heide“. Es handelt sich hierbei um eine reliefarme Heidelandschaft mit überwiegend nährstoffarmen, sandigen Böden.

Es kann ausgegangen werden von einem mittleren Jahresniederschlag um 560 mm und vorherrschenden Windrichtungen aus W bis SW. Die mittlere Lufttemperatur liegt etwa bei 9°C. Das Gebiet ist somit relativ trocken und wärmebegünstigt.

Bei Ostwind und bei Inversionswetterlagen ist das Lokalklima im Planungsgebiet vermutlich stark von der großflächigen, dichten Bebauung der Stadt Dessau beeinflusst, d.h. relativ trocken, im Sommer warm – bei verminderter nächtlicher Abkühlung – und allgemein geprägt durch vom Autoverkehr und gewerblichen Immissionen belasteter Luftqualität. Bei den o.g. vorherrschenden Windrichtungen dürfte dagegen je nach Windstärke ein vergleichsweise günstiges Bioklima vorherrschen.

Zur näheren Untersuchung des Mikroklimas im Stadtgebiet hatte die Stadt Dessau ein Gutachten in Auftrag gegeben. Hierin wird allgemein festgestellt, dass es bei sog. autochthonen Wetterlagen, d.h. bei strahlungsreichen, windschwachen Hochdruckwetterlagen zu besonders hohen klimatischen und lufthygienischen Belastungen innerhalb der Stadt kommt. In diesen Fällen ist die Funktion der Stadtrandgebiete als Kaltluftentstehungs- und -abflussgebiete von besonderem Interesse.

In der Klimafunktionskarte der Stadtklimauntersuchung Dessau aus dem Jahr 1995 ist das Plangebiet bei der Klassifikation des Oberflächentemperaturverhaltens eingestuft als „schwache Kaltluftfläche mit geringer Abkühlung“. Als solche ist sie Bestandteil eines größeren Kaltluftgebietes im Westen der Stadt. Eine besondere Funktion als Ventilationsbahn o. ä. kommt ihr nicht zu.

Das Plangebiet wird mit einer geringen Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung gemäß Bewertungskarte Klima/Luft (1999) bewertet (locker bebaute, gut durchgrünte Siedlungsbereiche mit günstigen klimatisch-lufthygienischen Bedingungen und ohne Bezug zu belasteten Siedlungsräumen).

Der Ortsteil Kleinkühnau befindet sich in einem geringfügig überwärmten Peripheriebereich mit geringfügig hohen Temperaturen, mäßig guter Abkühlungsrate in der Nacht und relativ gutem Luftaustausch; bioklimatisch günstig (vgl. Klimafunktionskarte Dessau 1995).

Es kann daher davon ausgegangen werden, dass die bioklimatisch günstigen Auswirkungen des Plangebietes im Wesentlichen auf die nähere Umgebung begrenzt bleiben. Es wird daher von einer mittleren Bedeutung für das Lokalklima ausgegangen.

### **2.1.1 Heutige Nutzungen im Plangebiet**

Das Planungsgebiet wird gegenwärtig auf dem Großteil seiner Fläche intensiv ackerbaulich genutzt.

Im Bereich der Anbindung an die Kühnauer Straße zwischen Schule und Kleingärten wurde eine Fläche von ca. 7.000 m<sup>2</sup> ehemaliger Kleingärten als Zufahrts- und Lagerfläche in Anspruch genommen. Hier hat sich auf ca. 30 % der Fläche eine für Gartenbrachen typische, von Kanadischer Goldrute (*Solidago canadensis*) und der ausgebreiteten Melde (*Atriplex patula*) dominierte Hochstaudenvegetation entwickelt. Einzelne Gehölze befinden sich noch im Norden der Fläche im Bereich des Grabens. Rund 70 % der Fläche bestehen aus Schotter- und Kiesflächen.

Im Nordwesten gehören noch mehrere z. T. gehölzbewachsene Gartengrundstücke zum Geltungsbereich. Die Gartengrundstücke im Nordwesten werden extensiv bzw. gar nicht genutzt. Auf den östlichen Grundstücken befinden sich Fichtenschonungen. Der westliche Bereich ist offenbar seit ein paar Jahren brachgefallen, worauf der spontane Birkenaufwuchs dort hindeutet. Außerdem haben sich hier vereinzelt folgende Gehölze angesiedelt: Walnuß (*Juglans regia*), Hasel (*Corylus avellana*), Waldkiefer (*Pinus sylvestris*), Silberweide (*Salix alba*), Salweide (*Salix caprea*), Kirsche und Apfel.

Der Entwässerungsgraben im Süden liegt bereits außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Wegen der regelmäßigen Mahd im Rahmen der Gewässerunterhaltung ist er überwiegend mit Gräsern und Kräutern bewachsen. Abschnittsweise finden sich, meist auf der Südseite des Grabens, auch Zwetschgenbäume und punktuell alte Eschen (*Fraxinus excelsior*) sowie eine Stieleiche (*Quercus robur*) und ein Apfelbaum (*Malus domestica*).

Der Wald nördlich des Planungsgebietes ist im westlichen Bereich als Kiefern-Stangenholz zu bezeichnen, wobei vereinzelt alte Stieleichen vorkommen. Der östliche Teil ist ein Kiefern-Eichenwald mittleren Alters. An den Waldrändern kommen nur sehr vereinzelt Waldmantelarten wie Traubenkirsche (*Prunus padus*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Feldahorn (*Acer campestre*), Holunder (*Sambucus nigra*), Schneebeere (*Syphoricarpos rivularis*) und Hundsrose (*Rosa canina*) vor.

### 2.1.2 Voraussichtlich erheblich beeinträchtigte Schutzgüter

Wesentliche Funktionen des Planungsgebietes sind in den Bereichen Wasserrückhaltung (mittlere Bedeutung), Grundwasserneubildung (mittlere Bedeutung), für das Landschaftsbild und die Erholung (mittlere Bedeutung) sowie für das Lokalklima (mittlere Bedeutung) zu sehen.

Umweltbelange Schutzgüter	Beschreibung	Bewertung
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume	<p>Überwiegend Ackerflächen. Das Planungsgebiet weist keine standortbedingten Besonderheiten bzgl. Boden, Relief oder Wasserhaushalt auf. Die intensive Nutzung der Ackerfläche unter Einsatz von chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln schließt wertbildende Merkmale aus. Somit beschränkt sich die Wertigkeit der Fläche auf ihr Potential für die behandelte Landschaftsfunktion.</p> <p>Beim derzeitigen Zustand der Ackerfläche wird daher von einem geringen Biotoppotential ausgegangen. Bei einer Beibehaltung der intensiven Nutzung wird auch in Zukunft von einer geringen Wertigkeit auszugehen sein.</p> <p>Die Ruderalflur im Bereich der aufgelassenen Kleingärten sowie die Gartengrundstücke im Nordwesten sind dagegen in ihrem gegenwärtigen Zustand als höherwertig (mittlere Wertigkeit) einzustufen.</p>	<p>Unter Biotoppotential ist streng genommen die Fähigkeit eines Standortes, Pflanzen und Tieren einen Lebensraum zu bieten, zu verstehen. Im weiteren Sinne zählen hierzu auch die aktuell vorkommenden Pflanzen und Tiere.</p> <p>Bei der Bewertung des Biotoppotentials muss daher unterschieden werden in</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• die bloße Eignung eines Bodens für irgendeine Form von Pflanzenwachstum und damit auch als Tierlebensraum</li> <li>• das standortabhängig mögliche Arteninventar mit den wertbildenden Merkmalen Seltenheit, Gefährdung und (bedingt) auch Naturnähe</li> <li>• das nutzungsbedingt vorhandene Arteninventar mit den wertbildenden Merkmalen Artenvielfalt, Gefährdung und (bedingt) Seltenheit</li> </ul> <p>Ackerflächen  <b>Gering</b></p> <p>Gartengrundstücke/Ruderalflur</p>

Umweltbelange Schutzgüter	Beschreibung	Bewertung
		<b>Mittel</b>
Boden Wasser	<p>Die Bedeutung des Planungsgebietes für die Grundwasserneubildung wird als mittel eingestuft. Gleichzeitig liegt eine hohe Verschmutzungsempfindlichkeit der Böden vor. Eine Belastung durch im Rahmen der Landwirtschaft verwendete chemische Mittel ist sehr wahrscheinlich.                      Für die Oberflächenwasserrückhaltung (Niederschläge) hat das Gebiet ebenfalls eine mittlere Bedeutung*.</p> <p>Lobenbreitengraben südlich des Plangebiets, durch die Planung nicht beeinträchtigt.</p> <p>Das biotische Ertragspotential hängt ab von der Bodenfruchtbarkeit, dem Wasserhaushalt und dem Relief der Fläche und wird im Planungsgebiet nur als mittel eingestuft. Durch eine intensive Verwendung von Düngemitteln ist bei hohem Grundwasserstand dennoch von hohen Erträgen auszugehen.</p>	<p>Grundwasserneubildung <b>Mittel</b></p> <p>Oberflächenwasserrückhaltung <b>Mittel</b></p> <p>Biotisches Ertragspotential <b>Mittel</b></p>
Klima Luft	<p>In der Klimafunktionskarte der Stadtklimauntersuchung Dessau ist das Untersuchungsgebiet bei der Klassifikation des Oberflächentemperaturverhaltens eingestuft als „schwache Kaltluftfläche mit geringer Abkühlung“. Als solche ist sie Bestandteil eines größeren Kaltluftgebietes im Westen der Stadt. Eine besondere Funktion als Ventilationsbahn o.ä. kommt ihr nicht zu.</p> <p>Es kann daher davon ausgegangen werden, dass die bioklimatisch günstigen Auswirkungen der Untersuchungsfläche im Wesentlichen auf die nähere Umgebung begrenzt bleiben. Es wird daher von einer mittleren Bedeutung für das Lokalklima ausgegangen.</p>	<p>Bewertung hinsichtlich der Bedeutung für das Lokalklima <b>Mittel</b></p>
Landschaftsbild und Erholung	<p>Als wohnungsnaher Freifläche hat das Planungsgebiet in Zusammenhang mit der nördlichen Waldfläche eine Bedeutung für die Stundenerholung. Die Fläche grenzt optisch die bebauten Bereiche von den erholungsrelevanten Waldgebieten ab. Im Landschaftsplan der Stadt Dessau findet sich hierzu folgende Einschätzung:  <i>„Die Erlebniswirksamkeit des Standortes wird bestimmt durch die umgebenden Randstrukturen wie die Waldfläche im Norden, den gut eingegrünten, ortsbildtypischen Ortsrand vom Kleinkühnau sowie die sich anschließenden Kleingärten mit hoher Erlebnis- und Erholungsqualität.“</i></p> <p>Die Bedeutung der Fläche als Wohnumfeld wird entsprechend positiv beurteilt:</p>	<p>Bewertung hinsichtlich der Erlebnis- und Erholungsqualität <b>Hoch</b></p> <p>der Wohnumfeldqualität <b>Hoch bis sehr hoch</b></p> <p>des Landschaftsbildes <b>Mittel</b></p>

\*"hohe" Bedeutung nur bei Retentionsflächen an Gewässern

Umweltbelange Schutzgüter	Beschreibung	Bewertung
	<p><i>Das Plangebiet befindet sich in der Pufferzone des in der UNESCO-Welterbeliste eingetragenen Gartenreich Dessau-Wörlitz. „Die Nähe zur Denkmallandschaft Dessau-Wörlitzer Gartenreich sowie zum Biosphärenreservat Zone 3 über die Verbindungsstruktur des kleinen Wäldchens bedingt eine hohe bis sehr hohe Wohnumfeldqualität.“</i></p> <p>Ob diese Einschätzungen auch der tatsächlichen Nutzung des Gebietes, z.B. des Waldrandweges, entsprechen, wurde nicht im Einzelnen untersucht. Das entsprechende Potential ist jedoch zweifelsfrei als hoch anzusetzen.</p> <p>Die Bedeutung des Planungsgebietes für das Landschaftsbild wird wegen der von außen relativ geringen Einsehbarkeit als mittel, für die Erholung, insbesondere in Randbereichen als mittel eingestuft.</p>	
Schutzgebiete	Nicht vorhanden	keine
Mensch und Gesundheit	Entzug von Ackerfläche, Beeinträchtigung der Anwohner durch Lärm und Staub während der Bauzeit, zusätzlicher (Anlieger-)Verkehr erzeugt Lärm und Abgase	Bewertung hinsichtlich möglicher Gesundheitsbeeinträchtigungen  <b>Gering</b>
Kultur- und Sachgüter	<p>Lage in Pufferzone des Welterbegebietes gem. UNESCO-Welterbeliste.          Plangebiet nicht unmittelbar im Bereich hochwertig gestalteter historischer Anlagen, Abweichung vom Denkmalrahmenplanung i. S. der gesamtstädtischen und der Entwicklung des Ortsteils Kleinkühnau tolerierbar.</p> <p>Das Plangebiet berührt ein archäologisches Kulturdenkmal: urgeschichtliche Besiedlung. Das Kulturdenkmal ist durch Scherbenfunde nachgewiesen worden.</p>	<p>Bewertung negativer Auswirkungen der geplanten Bebauung hinsichtlich der Lage in der Pufferzone des Welterbegebietes  <b>Gering</b></p> <p>Bewertung hinsichtlich archäologischer Kulturgüter /-denkmäler  <b>Hoch</b></p>
Natürliche Ressourcen	Vorhandene Ressourcen sind Sonnenenergie und Erdwärme	Bewertung hinsichtlich der Nutzungsmöglichkeiten  <b>Hoch</b> für Sonnenenergie
Umweltbezogene Planungen	Keine Planungen außer der geplanten Nutzung als Baugebiet bekannt	
Wechselwirkungen	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden, Wasser und Klima (Boden als Lebensraum und Funktionsträger für den Wasserkreislauf, Grundwasser als Lebensgrundlage für Menschen, Pflanzen und Tiere, Vegetation als Einfluss für die Kaltluftentstehung	Bewertung hinsichtlich der gegenseitigen Beeinflussung und den Auswirkungen für die geplante Nutzung  <b>Gering</b>

## 2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter

- Tiere und Pflanzen
- Boden/Wasser
- Klima / Luft
- Landschaftsbild und Erholung

sind als erheblich bewertet, weil in der dreistufigen abschätzenden Bewertung eine mittlere bis hohe Empfindlichkeit gegenüber Beeinträchtigungen festgestellt wurde. Diese Umweltauswirkungen sind als Eingriffe im Sinne von § 14 BNatSchG zu werten.

Nach den Planunterlagen umfasst der Geltungsbereich eine Fläche von insgesamt 13,80 ha. Die Nutzungen derzeit und im Planungsfall verteilen sich innerhalb dieser Fläche wie folgt:

Nutzung	Flächen Bestand (ha)	Flächen Planung (ha)
Acker (intensiv genutzt)	11,89	-
Fichtenkultur	0,36	-
Graben / Gewässerschonstreifen	0,18	0,26
Ruderalflur/Birkenwäldchen	0,70	-
Schotter / Kiesfläche	0,51	
Straßenverkehrsflächen	0,12	1,86
Wege, wassergebundene Decke	0,02	0,09
Gebäude / Bauflächen Allg. Wohngebiet (GRZ 0,35)	0,02	8,40
Gemeinbedarfsfläche (Stellplätze)	-	0,11
Grünflächen	-	3,09
<i>Öffentliche Grünfläche</i>		0,41
<i>Private Grünfläche</i>		2,67
<b>Geltungsbereich</b>	<b>13,80</b>	<b>13,80</b>

Als im Planungsfall versiegelte Flächen sind neben den Verkehrsflächen die Bauflächen mit ihren entsprechenden Grundflächenzahlen heranzuziehen. Es wird eine bauliche Dichte unterhalb von GRZ 0,4 angenommen, so dass auch bei Anrechnung der Garagen und Stellplätze ein Grün- und Gartenanteil des Nettobaulandes von 60 % verbleibt. Dies ist bei der geplanten Ein- und Zweifamilienhausbebauung, überwiegender Einzelhausbebauung ein realistischer Durchschnittswert.

Verkehrsfläche            1,74 ha (1,86 ha abzgl. 0,12 ha im Bestand)  
 Wohngebiet                3,34 ha (8,40 x 0,4 abzgl. 0,02 ha im Bestand)

Dies ergibt 5,08 ha zusätzliche, dauerhaft versiegelte Fläche im künftigen Baugebiet. Hinzu kommen die teilversiegelten öffentlichen Schulparkplätze (ca. 0,04 ha) und Fuß- und Radwege (ca. 0,09 ha).

### **Geplante Bebauung / Private Grundstücksflächen**

Die Nutzungsdichte ist mit einer GRZ von 0,35 und einer Traufhöhe von 4,8 m / Firsthöhe von 10,0 m vergleichsweise gering. Bei einer GRZ von 0,35 ergibt sich ein geschätzter Versiegelungsgrad des Gesamtgebietes von ca. 40% (mit Stellplätzen und Zufahrten etc.).

Stellplätze, sowie Zufahrten zu Stellplätzen, überdachten Stellplätzen und Garagen sind mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche zu gestalten (z.B. Rasenpflaster, Fugenpflaster, Pflasterstreifen zwischen Grün, versickerungsfähiges Betonsteinpflaster). Der Abflussbeiwert darf max. 0,7 betragen. Zugangswege zu Haus- und Wohnungseingängen sind davon ausgenommen.

Mit dem durchgrünten Charakter der Straßenräume, den Baumpflanzungen innerhalb der Vorgärten an den Wohnwegen sowie den öffentlichen und privaten Grünflächen soll ein "Gartenstadtcharakter" des neuen Wohnquartiers erreicht werden.

Bei allen Gehölzpflanzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind vorzugsweise einheimische und standortgerechte Arten zu verwenden (vgl. Artenliste).

Diese Festsetzung ist notwendig, um zum Ausgleich von Beeinträchtigungen des Biotoppotentials ein Optimum an Lebensräumen und Nahrungsgrundlagen für einheimische Tierarten zu schaffen. Dies ist mit fremdländischen Gehölzarten nicht möglich. Darüber hinaus dient die Festsetzung auch dem Ortsbild und damit städtebaulichen, gestalterischen Belangen.

### **Öffentlicher Straßenraum**

Der Straßenraum der Haupteinfahrtsstraße wurde mit 10,50 m Querschnitt so dimensioniert, dass auf einer Seite PKW-Stellflächen entstehen können und gleichzeitig genügend Platz für Straßenbäume zur Verfügung steht. Die Wohnwege sind 6 m breit.

Geplant sind ca. 60 Bäume, davon ca. 48 Straßenbäume und 12 kleinere Bäume entlang des mittleren Fuß- und Radwegs. Der durchschnittliche Abstand von Straßenbaum zu Straßenbaum beträgt ca. 20 m.

### **Öffentliche und private Grünflächen**

Bei der Gestaltung der im Zentrum und im Süden des Planungsgebietes gelegenen öffentlichen Grünflächen sind verschiedene Flächenfunktionen zu vereinen. Die Flächen dienen unter anderem als

1. wohnungsnaher Grünfläche für die Stundenerholung
2. fußläufige Verkehrsverbindung
3. Oberflächenwasserrückhalte-, -versickerungs- und -verdunstungsflächen
4. Kalt- und Frischluftschneise

Bei der Gestaltung der Grünflächen sollten ökologische Aspekte im Vordergrund stehen. Allen Grünflächen im Planungsgebiet kommt auch eine Ausgleichsfunktion für Beeinträchtigungen des Biotoppotentials zu. Insofern wird ein Konzept vorgeschlagen, welches durch extensivere Gestaltung und Pflege der Grünflächen neben den verschiedenen Nutzungsansprüchen auch ökologische Aspekte berücksichtigt. Hierbei kommt der Beziehung der Anwohner zu den Grünflächen eine entscheidende Bedeutung zu. Das Konzept sieht eine etwas intensivere Pflege für die zwischen den Bauabschnitten liegenden Grünflächen und eine extensivere Pflege für die Obstwiesen und den Bereich entlang des Lobenbreitengraben vor.

### **Spielplatz**

Im Bereich des vorgesehenen Kinderspielplatzes sind die Rasenflächen häufiger zu mähen und ggf. bei Trockenheit zu wässern.

Bei der Anlage des Kinderspielplatzes ist außerdem die Verwendung von Gehölzen mit giftigen oder dornigen Pflanzenteilen zu vermeiden. In der Gehölzartenliste wird eine entsprechende Auswahl angeboten.

### **Gewässerschonstreifen**

Der im Süden an das Plangebiet anschließende Entwässerungsgraben ist zur Entwässerung der umliegenden Flächen erforderlich. Um eine effektive Gewässerunterhaltung zu ermöglichen, wurde innerhalb des Gewässerschonstreifens ein 5 m breiter Gewässerunterhaltungstreifen entsprechend Landeswassergesetz (WGLA) § 94 eingeplant, welcher von Gehölzen frei gehalten wird. Sämtliche Einbauten (Zäune, Bäume etc.) im v. g. Bereich bedürfen der wasserrechtlichen Genehmigung.

Eine fußläufige Erschließung der Grünfläche ist im Zusammenspiel mit den Wohnwegen A1 und C2 sowie dem mittleren Fuß- und Radweg gegeben.

### **Obstwiese**

Die geplanten Obstwiesen bilden im Süden eine Zäsur zwischen Bestandsbebauung/Lobenbreitengraben und der Neubebauung und binden das Gebiet im Norden in die Landschaft ein. Die Flächen werden mit hochstämmigen Obstbäumen bepflanzt und als Wiesen extensiv gepflegt. Es werden Sorten, Qualitäten und Pflanzschema festgesetzt. Insbesondere sind die Obstwiesen ein wichtiger Lebensraum für Vögel und Gliederfüßer (Insekten und Spinnen).

### **Grabeland**

Die Grabelandparzellen schließen mit Übergang zur Obstwiese zur freien Landschaft als Nutzgärten an die Hausgärten im Norden und Osten des Gebiets an. Sie sollen bevorzugt mit einjährigen Pflanzen bestellt werden. Die Flächen dürfen nicht bebaut oder infrastrukturell erschlossen werden.

### **Hecken und Gehölzflächen**

Im südlichen Zugang zum Gebiet sind Gehölzflächen mit einheimischen Arten anzulegen, die zur Gestaltung und ökologischen Aufwertung des Plangebiets beitragen. Hecken entlang des südwestlichen Gebietsrandes, in Innern des Wohngebiets und um den Spielplatz grünen das Gebiet ein, gliedern die Wohnflächen und bieten insbesondere Lebensraum für verschiedene Vogelarten.

### **Bewertung der Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf Naturhaushalt und Landschaftsbild**

Für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sind aufgrund der geplanten Maßnahmen folgende eingriffsrelevanten Auswirkungen zu erwarten:

Der wesentliche Teil des Planungsgebietes ist intensiv genutztes Ackerland. Weiterhin sind ca. 1 % der Fläche vorhandene Verkehrsflächen. Nur knapp 9 % sind Flächen mit mittlerer bzw. höherer Biotopqualität. Die Kleingartenbrache wurde zum Zwecke der Baulandvorbereitung geräumt und besteht inzwischen überwiegend aus Schotter- und Kiesflächen. Die im Nordwesten liegende Brache ist schon seit längerer Zeit nicht mehr oder nur extensiv genutzt, was aus dem Gehölzaufwuchs zu schließen ist.

Die geplanten öffentlichen und privaten Grünflächen im Gebiet haben einen Flächenanteil von ca. 24 %. Bei Umsetzung der festgesetzten Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen kann in etwa von einer Gleichwertigkeit der Biotopqualität ausgegangen werden. Somit können die Eingriffe in Bezug auf das Biotoppotential weitgehend ausgeglichen werden, wie die Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt zeigt.

Die privaten Obstwiesen und das Grabeland stellen auch zusammen mit den geplanten Gebäuden und Straßenbäumen im Hinblick auf ihre Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sicherlich eine Aufwertung der vorhandenen, intensiv genutzten Ackerfläche dar. Hierbei spielt eine wesentliche Rolle, dass im Gegensatz zum Bestand sich eine dauerhafte, mehrstufige, strukturreiche Vegetation entwickelt, welche ganz besonders für Vögel und Fluginsekten wichtig ist.

### **Bodenpotentiale Wasserspeicher/Wasserfilter, Grundwasserneubildung**

Die unversiegelten Flächen im Plangebiet nehmen durch die Realisierung des Baugebietes von ca. 13,66 ha auf ca. 8,72 ha ab, was einer Reduzierung um ca. 36 % entspricht. Von diesen 36 % ist wiederum ein nicht genau zu bestimmender Teil als mehr oder weniger wasserdurchlässige Pflasterfläche anzusetzen.

Relevante Beeinträchtigungen durch die geplante Bebauung und damit verbundene Bodenversiegelung ergeben sich für die Wasserfilter- und -rückhaltefunktion des Bodens. Während letztere durch die auf den Grundstücken festgesetzten Rückhalte- und Versickerungsmaßnahmen ausgleichbar ist, wirkt sich die Beeinträchtigung der Filterfunktion auf die Grundwasserneubildung qualitativ aus.

Gleichzeitig kann es bei einer weitgehenden Versickerung des Niederschlagswassers zu einer Erhöhung der im Gebiet entstehenden Grundwassermenge kommen. Dies erklärt sich aus der in der klimatischen Wasserbilanz erheblich reduzierten Verdunstungsleistung der verringerten vegetationsbestandenen Flächen.

### **Biotisches Ertragspotential**

Das Ertragspotential wird durch die Bebauung stark und nachhaltig beeinträchtigt. Die Bedeutung des Potentials wurde unter 2.1.2 als mittel eingestuft. Ein Ausgleich der Beeinträchtigungen ist theoretisch möglich z.B. durch die nachhaltige Sicherung von Landwirtschaftsflächen, deren Ertragspotential z.B. durch Erosion oder zu intensive Bewirtschaftung gefährdet ist. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass die relativ sandigen Böden eine ökonomische Bewirtschaftung nur bei regelmäßiger Düngung zulassen, was bei dem geringen Grundwasserabstand bei der Verwendung schnelllöslicher Düngemittel, wie sie derzeit verwendet werden, ökologisch nicht unbedenklich ist.

### **Lokalklima/Bioklima**

Die wesentliche lokalklimatische Bedeutung der Untersuchungsfläche besteht in ihrer Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet (wichtig an heißen Sommertagen mit abstrahlungsreichen, klaren Nächten). Ferner hat sie auch eine gewisse Funktion als Kaltluftabfluß- und Frischluftentstehungsgebiet. Durch die geplanten Grünflächen und die Pflanzung von ca. 44 Straßenbäumen werden durch die Beschattung sowie die Wasserverdunstung und Luftfilterung der Bäume mittelfristig die klimatischen Nachteile einer Bebauung minimiert.

### **Landschaftsbild**

Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist kurzfristig nicht zu vermeiden. Mittelfristig wird die vorgesehene Durchgrünung und Begrünung in den Randbereichen zur Landschaft einen vollen Ausgleich im Sinne einer Neugestaltung des Landschaftsbildes gewährleisten können.

### **Zusammenfassung**

Für die Funktionen Wasserrückhaltung und Grundwasserneubildung (quantitativ) kann durch die geplanten Maßnahmen ein weitgehender Ausgleich erbracht werden.



Die Bedeutung des Planungsgebietes für den Arten- und Biotopschutz ('Biotoppotential') ist derzeit nur in kleinen Flächenanteilen erheblich und wird durch die privaten und öffentlichen Grünflächen insgesamt verbessert, auch wenn andere Lebensräume als vorher entstehen.

Bezüglich der Wasserfilterfunktion des Bodens verbleiben wegen der notwendigen Versiegelungsmaßnahmen Beeinträchtigungen. Diese müssen hier als vorhabenimmanent hingenommen werden. Ein Ausgleich innerhalb des Planungsgebietes ist nicht möglich.

Auch das Lokalklima wird verändert. Langfristig wird durch die große Anzahl von Bäumen ein weitgehender Ausgleich (bei veränderter klimatischer Funktion des Gebiets) eintreten.

Das Landschaftsbild wird, abhängig von der Umsetzungsdauer des Planes, kurz- bis mittelfristig beeinträchtigt. Langfristig kann es als ausgeglichen im Sinne einer Neugestaltung nach § 15 Abs. 2 BNatSchG angesehen werden.

### **2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)**

Sofern die Planungsabsichten nicht umgesetzt werden, ist davon auszugehen, dass die heute nicht überbauten Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Große Lobenbreite“ weiterhin ackerbaulich bzw. als Gärten/Kleingärten genutzt werden.

Der Umweltzustand insbesondere der Ackerfläche würde in diesem Fall im Rahmen der Bewirtschaftung Veränderungen unterworfen.

Die Kleingartenbrache wurde in den 90er Jahren noch genutzt und dann zum Zwecke der Baulandvorbereitung geräumt. Die im Nordwesten liegende Brache ist seit noch längerer Zeit nicht mehr oder nur extensiv genutzt, was aus dem Gehölzaufwuchs zu schließen ist. Ob eine Wiederaufnahme der Nutzung der Brachen rechtlich ohne Anwendung der Eingriffsregelung möglich wäre wurde nicht im Einzelnen überprüft; bei den ehemaligen Kleingartenflächen ist jedoch hiervon auszugehen.

Grundsätzlich möglich wäre auch eine Entwicklung des Gebietes, z.B. bei Aufgabe der Ackernutzung, zu einem naturnahen Waldbiotop.

### **2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

#### **2.4.1 Vermeidung von Beeinträchtigungen**

- Beschränkung der befestigten Erschließungsstraßen und -wege auf das unbedingt notwendige Maß zur Minimierung des Flächenbedarfs / Freiraumverbrauchs
- Minimierung der Flächenversiegelung durch Einschränkung der zulässigen Grundfläche nach §19 BauNVO.
- Freihaltung eines ca. 5 m breiten Gewässerrandstreifens am südlichen Graben von jeglicher Bebauung und Aufschüttung
- Freihaltung eines ausreichenden Abstandes der Bebauung vom Waldrand
- Rückhaltung / Versickerung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken (Einhaltung eines Mindestabstandes von 1,0 m von der Versickerungsebene bis zum MHGW) und Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze und Zufahrten zur Minimierung des Oberflächenwasserabflusses und Erhaltung der Grundwasserneubildung
- Rückhaltung und gedrosselte Einleitung des Niederschlagswassers aus öffentlichen Flächen in den Lobenbreitengraben.

## **2.4.2 Ausgleich von Beeinträchtigungen**

- Private Grünflächen (Grabeland, Obstwiesen) zur Vergrößerung der Lebensraumvielfalt und Vernetzung der gewachsenen Gartenstrukturen im Süden mit dem Freiraum (Waldflächen).
- Teilweise Eingrünung und Gliederung der Bauflächen und des Spielplatzes mit Heckenstrukturen aus heimischen Arten
- Gehölzflächen an der Gebietszufahrt im Süden
- Naturnahe Gestaltung und extensive Pflege der Grünflächen zur Vergrößerung der Artenvielfalt von Pflanzen und Tieren sowie zum Ausgleich der beeinträchtigten Erlebnisqualität des Gebietes
- Optimierung der Ausrichtung der Dächer hinsichtlich ihrer Eignung für die Nutzung von Solarenergie
- Bepflanzung der Straßenräume mit großkronigen, der Wohnwege mit kleinkronigen Laubbäumen
- Verwendung von einheimischen, standortgerechten Gehölzen im Bereich aller Grünflächen sowie Duldung von Wildkräutern und -gräsern

Aus der Systematik des Landschaftsplanes der Stadt Dessau-Roßlau ergibt sich ein umfangreiches Kompensationserfordernis um die im Landschaftsplan beigemessene „hohe Erlebnisqualität“ auszugleichen. Insgesamt resultiert die genannte Erlebnisqualität aber überwiegend aus den Strukturen im Umfeld des Plangebietes wie etwa dem angrenzenden Wald, den Kleingartenflächen und den angrenzenden Privatgärten. Die Fläche selbst war und ist selbst eine Ackerfläche ohne jeden eigenen "Erlebniswert". Durch die vergleichsweise geringe bauliche Dichte, umfassende Begrünungsmaßnahmen, die Schaffung eines erlebnisreichen Ortsrandes, eine Abstufung von Privatgärten, Grabeland, Obstbaumwiesen und Hecken wird die landschaftliche Vielfalt und Erlebnisqualität im Vergleich zur Ackerfläche eher positiv sein.

Insofern entsteht durch die bauliche Nutzung eine andere und differenzierte Struktur, aber keine nennenswerte Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und der im Landschaftsplan genannten Erlebnisqualität.

## **2.4.3 Bilanzierung von Eingriffen und Ausgleichsmaßnahmen nach § 1a Abs. 3 BauGB**

Nach den naturschutzrechtlichen Vorschriften ist der Verursacher eines Eingriffs dazu verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landespflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen). Eine Beeinträchtigung gilt als ausgeglichen, „...wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist“ (§ 15 Abs. 2 BNatSchG).

Durch eine verbal-argumentative Betrachtung wurden bereits die voraussichtlich entstehenden Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter untersucht. Zusätzlich soll durch ein quantitatives Verfahren die Bewertung des Bestandes und die durch die Bebauung entstehenden Beeinträchtigungen der einzelnen Naturraumpotentiale untersucht werden. Der Umfang der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ergibt sich aus der Gegenüberstellung aller erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen mit den voraussichtlich neu entstehenden Funktionen und Werten auf den Kompensationsflächen.

Die Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsumfanges erfolgt nach der Richtlinie zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt) vom 16.11.2004.

Grundlage des Verfahrens ist die Erfassung und Bewertung von Biototypen; diese erfolgt sowohl für die unmittelbar von einem Eingriff betroffenen Flächen als auch für die Flächen, auf denen Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden sollen.

Die Beurteilung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und eingeschränkt auch die Beurteilung des Landschaftsbildes können grundsätzlich auf der Basis von Biotopen oder Biototypen erfolgen. Über die Erfassung und Bewertung der Biototypen können die abiotischen Schutzgüter Wasser, Luft und Boden, die biotischen Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie das Landschaftsbild meist hinreichend mit berücksichtigt werden.

Aufgrund der Eigentümerstruktur wird der Ausgleichsbedarf für **drei Teilbereiche** des Geltungsbereiches getrennt ermittelt:

### 2.4.3.1 Teilbereich D&S

- **Flurstück D&S** (Flurstück 1444) ca. 12,07 ha Teilfläche innerhalb B-Plan
- Annahme eine baulichen Dichte unterhalb von GRZ 0,4, so dass auch bei Anrechnung der GA/St ein **Grün- und Gartenanteil des Nettobaulandes von 60 %** verbleibt. Dies ist bei der geplanten Ein- und Zweifamilienhausbebauung, überwiegender Einzelhausbebauung ein realistischer Durchschnittswert.
- **Gewässerschonstreifen** mit 5 m Breite im Süden
- **Weg begleitende Grünfläche** als öffentliche Grünfläche
- **Pflanzstreifen** zu den Gebietsrändern im Westen mit 5 m Tiefe "Strauch-Baumhecke mit überwiegend heimischen Arten" als private Grünfläche.
- **Hecken** mit 3 m Tiefe als "Strauchhecke mit überwiegend heimischen Arten" als Pflanzflächen im Bereich der Baugrundstücke
- **Ausgleichsflächen** "Grabeland" und /oder "Obstwiese" als private Grünflächen (kein Bauland) mit 10 m Tiefe im Süden, mit 15- 23 m Tiefe im Osten bzw. Norden

Flächennutzung/Biotopart	Code	Flächen- größe	Biotop/ Planwert	Flächen- wert
Gesamtfläche D & S, Teilfläche Flst. 1444		120.711 m <sup>2</sup>		
<b>Bestand:</b>				
Acker	AI	118.905 m <sup>2</sup>	5 Pkt.	594.525
Graben artenarm	FGK	1.806 m <sup>2</sup>	10	18.060
<b>Summe</b>		<b>120.711 m<sup>2</sup></b>		<b>612.585</b>
<b>Planung:</b>				
Graben artenarm	FGK	740 m <sup>2</sup>	10 Pkt.	7.400
Grünland am Graben (Bewirtschaftungsweg)	GSA	1.484	7 Pkt.	10.388
Grünfläche entlang des mittleren Fuß- und Radwegs (öffentlich)	PYY	880 m <sup>2</sup>	7 Pkt.	6.160
Fuß- und Radwege wassergebundene Decke	VWB	913 m <sup>2</sup>	3 Pkt.	2.739
Ausgleichsfläche "Grabeland" (privat) zum Norden und Osten ca.10 m Streifen	AKD	6.181 m <sup>2</sup>	6 Pkt.	37.086
Ausgleichsfläche "Obstbaumwiese" (privat) zum	HSA,	14.904 m <sup>2</sup>	15 Pkt.	223.560

Norden, Osten und Süden ca. 10-23 m Streifen	HSB			
Straßen- und Wegeflächen	VSC	14.560 m <sup>2</sup>	-	-
Einzelbäume auf öffentlichen Flächen innerhalb des Gebietes (VSB) ca. 38 Bäume (6 m Kronendurchmesser) x 28 m <sup>2</sup>	HEX	1.064 m <sup>2</sup>	5 Pkt.	5.320
Nettowohnbauland 80.177 m <sup>2</sup> , davon Bebauung ca. 30 % Stellplätze ca. 10 %	BW	32.071	-	-
Nettowohnbauland 80.177 m <sup>2</sup> , davon Gärten ca. 60 % (abzgl. Hecken),	AKC	45.789	6 Pkt.	274.734
Heckenpflanzung Gärten (Strauchhecke)	HHa	2.317	14 Pkt.	32.438
Pflanzstreifen (Strauch-Baumhecke, Eingrünung der westlichen Gebietsgrenze) 5 m Streifen zum Westen	HHB	872 m <sup>2</sup>	16 Pkt.	13.952
<b>Gesamtpunkte Planung</b>		<b>120.711 m<sup>2</sup></b>		<b>613.777</b>
		<b>Differenz</b>		<b>1.192</b>

#### 2.4.3.2 Teilbereich Privatgrundstücke an der Elsnigker Strasse

- **Flurstück 856/1** ca. 0,36 ha Teilber. innerh. B-Plan
  - **Flurstück 838/4** ca. 0,16 ha Teilber. innerh. B-Plan
  - **Flurstück 837/2** ca. 0,12 ha Teilber. innerh. B-Plan
  - **Flurstück 836/2** ca. 0,13 ha Teilber. innerh. B-Plan
  - **Flurstück 835/1** ca. 0,11 ha Teilber. innerh. B-Plan
  - Summe** ca. 0,88 ha Teilber. innerh. B-Plan
- Annahme einer baulichen Dichte unterhalb von GRZ 0,4, so dass auch bei Anrechnung der Garagen/Stellplätze ein **Grün- und Gartenanteil des Nettobaulandes von 60 %** verbleibt. Dies ist bei der geplanten Ein- und Zweifamilienhausbebauung, überwiegender Einzelhausbebauung ein realistischer Durchschnittswert.
  - **Pflanzstreifen** zum Gebietsrand im Süden des Teilbereiches mit 5 m Tiefe "Strauch-Baumhecke mit überwiegend heimischen Arten" auf privater Grünfläche.
  - **Ausgleichsflächen** "Grabeland" und /oder "Obstwiese" als private Grünflächen (kein Bauland) mit 10 m bzw. ca. 35 m Tiefe im Norden

Flächennutzung/Biotopart	Code	Flächen- größe	Biotop/ Planwert	Flächen- wert
Gesamtfläche der privaten Grundstücke s. o.		8.761 m <sup>2</sup>		
<b>Bestand:</b>				
Fichtenmonokultur	XY	3.585	6 Pkt.	21.510
Birkenwäldchen	XXB	3.378 <sup>2</sup>	10 Pkt.	33.780
Ruderalflur, gebildet von ausdauernden Arten	URA	1.449	14 Pkt.	20.286
Bebauung ca. 200 m <sup>2</sup>	BW	200 m <sup>2</sup>	-	-
<b>Gesamtpunkte Bestand</b>		<b>8.761 m<sup>2</sup></b>		<b>76.470</b>
<b>Planung:</b>				
Ausgleichsfläche "Grabeland" (privat) zum Norden; ca.10 m Streifen, 820 m <sup>2</sup>	AKD	824 m <sup>2</sup>	6 Pkt.	4.944
Ausgleichsfläche "Obstbaumwiese" (privat) zum	HSA,	2.893 m <sup>2</sup>	15 Pkt.	43.395

Norden ca. 35 m Streifen	HSB			
Straßen- und Wegeflächen	VSC	860 m <sup>2</sup>	-	-
Einzelbäume auf öffentlichen Flächen innerhalb des Gebietes (VSC) ca. 4 Bäume (6 m Kronendurchmesser) x 28 m <sup>2</sup> = 112 m <sup>2</sup>	HEX	112 m <sup>2</sup>	5 Pkt.	560
Nettowohnbauland 3.774 m <sup>2</sup> , davon Bebauung ca. 30 % Stellplätze ca. 10 %	BW	1.510 m <sup>2</sup>	-	-
Nettowohnbauland 3.774 m <sup>2</sup> , davon Gärten ca. 60 %	AKC	2.264 m	6 Pkt.	13.586
Pflanzstreifen (Strauch-Baumhecke, Eingrünung der südlichen Gebietsgrenze)	HHB	410 m <sup>2</sup>	16 Pkt.	6.560
<b>Gesamtpunkte Planung</b>		<b>8.761 m<sup>2</sup></b>		<b>69.045</b>
			<b>Differenz</b>	<b>- 7.425</b>

### 2.4.3.3 Teilbereich an der Schule

- **Flurstück** **582** ca. 0,02 ha Teilber. innerh. B-Plan
- **Flurstück** **574** ca. 0,69 ha Teilber. innerh. B-Plan
- **Flurstück Straße Bestand** **(593/6)** ca. 0,15 ha Teilber. innerh. B-Plan
- Summe** ca. 0,86 ha Teilber. innerh. B-Plan

Flächennutzung/Biotopart	Code	Flächen- größe	Biotop/ Planwert	Flächen- wert
Gesamtfläche der Grundstücke, Teilfläche Flst. 582, 574, 593/6		8.572 m <sup>2</sup>		
<b>Bestand:</b>				
Ruderalflur, gebildet von 1 – 2-jährigen Arten einschließlich Graben (ehemalige Kleingärten)	URB	2.205 m <sup>2</sup>	10 Pkt.	22.050
Unbefestigter Weg, Schotter/Kies	VWA	5.144 m <sup>2</sup>	6 Pkt.	30.864
Straßen- und Wegeflächen	VSC	1.223 m <sup>2</sup>	-	-
<b>Gesamtpunkte Bestand</b>		<b>8.572 m<sup>2</sup></b>		<b>52.914</b>
<b>Planung:</b>				
Gaben artenarm	FGK	364 m <sup>2</sup>	10 Pkt	3.640
Ver- und Entsorgung, Regenrückhaltebecken (private Grünfläche)	PYY	671 m <sup>2</sup>	7 Pkt.	4.697
Gemeinbedarfsfläche, Stellplätze für Schule und Kindergarten unbefestigt	VPX	390 m <sup>2</sup>	2 Pkt.	780
Gehölzfläche (Strauch-Baumhecken) Gemeinbedarf	HHB	700 m <sup>2</sup>	16 Pkt.	11.200
Strauch-Baumhecke zur Eingrünung Spielplatz	HHB	358 m <sup>2</sup>	16 Pkt.	5.728
Spielplatz (öffentlich)	PYY	1.289 m <sup>2</sup>	7 Pkt.	9.023
Gehölzfläche (öffentliche Grünfläche)	HHB	1.570	16 Pkt.	25.120
Straßen- und Wegeflächen, Versorgung	VSC	3.230 m <sup>2</sup>	-	-
<b>Gesamtpunkte Planung</b>		<b>8.572 m<sup>2</sup></b>		<b>60.188</b>
			<b>Differenz</b>	<b>7.274</b>

### **Fazit:**

Der rechnerische Bewertungsansatz aus der Ermittlung der Anzahl der Wertpunkte von Planung und Bestand ergibt ein Defizit für die private Teilfläche im Nordwesten des Plangebietes. Dieses wird kompensiert durch den erreichten Überschuss in den beiden anderen Teilflächen.

Für die Gesamtfläche des Bebauungsplanes steht dem Bestand mit ca. 741.969 Wertpunkten ein Planungswert von ca. 743.010 Wertpunkten gegenüber, d.h. die mit der Entwicklung der Baufläche verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft können innerhalb des Gebietes ausgeglichen werden.

Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen über das Maß der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen oder Maßnahmen außerhalb des Plangebietes sind nicht notwendig.

## **2.5 Darstellung der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten**

Im Zuge der Aufstellung des Flächennutzungsplans wurde die Prüfung von Alternativstandorten durchgeführt. Diese Prüfung hat ergeben, dass unter Berücksichtigung städtebaulicher, erschließungstechnischer und landschaftsplanerischer Kriterien der Standort geeignet ist und sich in das Gesamtkonzept der Stadtentwicklung einfügt.

Das Plankonzept selbst wurde seit Beginn der Planungsarbeiten mit dem "Rahmenplan Große Lobenbreite" 1996 mehrfach überarbeitet, wobei insbesondere die Baudichte und Größe des Gebiets deutlich reduziert wurden.

## **3. Zusätzliche Angaben**

### **3.1 Beschreibung der Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

Die Methodik der vorliegend dokumentierten Umweltprüfung orientiert sich an der Vorgehensweise innerhalb einer Umweltverträglichkeitsstudie unter besonderer Berücksichtigung der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB. Die Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsumfanges erfolgt nach der Richtlinie zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt) vom 16.11.2004.

Es wurden eigene Bestandsaufnahmen und Bestandsaufnahmen durch Dritte (Planungsbüro Valentin, Ebertsheim) durchgeführt und verwendet und durch aktuelle Begehungen aktualisiert.

Es bestanden keine Schwierigkeiten bei der Erarbeitung der Umweltprüfung.

### **3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen**

Planbedingte, "erhebliche" Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten. Die Umsetzung der Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten Umweltauswirkungen im öffentlichen Bereich erfolgt durch die Stadt, private Maßnahmen werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens überprüft. Externe (Ausgleichs-) Maßnahmen sind nicht erforderlich. Ein eigenes "Monitoring" ist nicht vorgesehen.

### 3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die im Flächennutzungsplan und Landschaftsplan dargestellte Wohnbaufläche "Große Lobenbreite" im Ortsteil Kleinkühnau soll für eine Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern abschnittsweise entwickelt werden. Die geplante Bebauung soll den heutigen individuellen Wohnbedürfnissen und der Eigentumsbildung entgegenkommen und das vorhandene Siedlungsgefüge ergänzen. Zugleich ist ein prägendes Großgrün entlang der öffentlichen Verkehrsräume Ziel der Planung, so dass die Siedlung optisch aufgelockert wird und ihrer städtebaulichen Lage als Verbindungselement zwischen der vorhandenen Bebauung der Ortslage von Kleinkühnau und dem angrenzenden Landschaftsraum gerecht wird.

Entgegen ursprünglichen Planungen aus den 1990er Jahren wurde die Planung mit ca. 30 ha Wohnbaufläche auf nunmehr ca. 8,4 ha Wohnbaufläche reduziert.

Der Bebauungsplan mit einem Geltungsbereich von 13,8 ha weist folgende Nutzungsformen aus:

- Wohnbauflächen (Allgemeines Wohngebiet)
- Gemeinbedarfsfläche (Stellplätze für Schule und Kindergarten)
- Verkehrsflächen
- Fuß- und Radwege
- Private Grünfläche
- Öffentliche Grünfläche

Im Plangebiets sind keine naturschutzfachlichen Schutzgebiete vorhanden; ein Vorkommen besonders seltener oder geschützter Tierarten im Planungsgebiet ist aufgrund der vorhandenen Biotop- und Vegetationsstruktur nicht zu erwarten.

Das Planungsgebiet wird gegenwärtig auf dem Großteil seiner Fläche intensiv ackerbaulich genutzt. Im Bereich der Anbindung an die Kühnauer Straße zwischen Schule und Kleingärten wurde eine Fläche von ca. 7.000 m<sup>2</sup> ehemaliger Kleingärten als Zufahrts- und Lagerfläche in Anspruch genommen, die inzwischen weitgehend frei von Bäumen ist und zu ca. 70 % aus Schotter- und Kiesflächen besteht. Einzelne Gehölze befinden sich noch im Norden der Fläche im Bereich des Grabens.

Im Nordwesten gehören noch mehrere z.T. gehölzbewachsene Gartengrundstücke sowie die Elsnigker Straße (Weg) zum Geltungsbereich. Die Gartengrundstücke im Nordwesten werden extensiv bzw. z.Z. gar nicht genutzt. Auf den östlichen Grundstücken befinden sich Fichtenschonungen. Der westliche Bereich ist von spontanem Birkenaufwuchs geprägt.

Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden/Wasser, Klima / Luft, Landschaftsbild und Erholung wurden als erheblich bewertet, weil in der dreistufigen abschätzenden Bewertung eine mittlere bis hohe Empfindlichkeit gegenüber Beeinträchtigungen festgestellt wurde. Durch die geplante Bebauung ergibt sich eine zusätzliche, dauerhaft versiegelte Fläche von ca. 5,08 ha im Plangebiet. Hinzu kommen die teilversiegelten öffentlichen Schulparkplätze (ca. 0,04 ha) und Fuß- und Radwege (ca. 0,09 ha).

Daher sind im Plangebiet verschiedene Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich der Beeinträchtigungen festgesetzt.

- Geringe Baudichte mit einer Grundflächenzahl von 0,35
- Freihaltung eines ca. 5 m breiten Gewässerrandstreifens am südlichen Graben von jeglicher Bebauung und Aufschüttung
- Baumpflanzungen im Straßenraum und entlang des mittleren Fuß- und Radwegs (insgesamt ca. 60 Bäume)

- Begrünung der Baugrundstücke
- Großzügige Eingrünung des Gebietes mit Grabeland und Obstwiesen
- Gehölzflächen im Bereich der Gebietszufahrt, Heckenpflanzungen zur Eingrünung und Gliederung der Bauflächen
- Rückhaltung und gedrosselte Einleitung des Niederschlagswassers aus öffentlichen Flächen in den Lobenbreitengraben.
- Optimierung der Ausrichtung der Dächer hinsichtlich ihrer Eignung für die Nutzung von Solarenergie

Mit dem durchgrünten Charakter der Straßenräume, den Baumpflanzungen innerhalb der Vorgärten an den Wohnwegen sowie der öffentlichen und privaten Grünflächen soll ein "Gartenstadtcharakter" des neuen Wohnquartiers erreicht werden.

Für die Funktionen Wasserrückhaltung und Grundwasserneubildung (quantitativ) kann durch die geplanten Maßnahmen ein weitgehender Ausgleich erbracht werden. Die Bedeutung des Planungsgebietes für den Arten- und Biotopschutz ('Biotoppotential') ist derzeit nur in kleinen Flächenanteilen erheblich und wird durch die privaten und öffentlichen Grünflächen insgesamt verbessert, auch wenn andere Lebensräume als vorher entstehen. Bezüglich der Wasserfilterfunktion des Bodens verbleiben wegen der notwendigen Versiegelungsmaßnahmen Beeinträchtigungen. Diese müssen hier als vorhabenimmanent hingenommen werden. Ein Ausgleich innerhalb des Planungsgebietes ist nicht möglich. Auch das Lokalklima wird verändert. Langfristig wird durch die große Anzahl von Bäumen ein weitgehender Ausgleich (bei veränderter klimatischer Funktion des Gebiets) eintreten. Das Landschaftsbild wird, abhängig von der Umsetzungsdauer des Planes, kurz- bis mittelfristig beeinträchtigt, langfristig jedoch neu gestaltet.

Die Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsumfanges erfolgt nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt vom 16.11.2004. Für die Gesamtfläche des Bebauungsplanes steht dem Bestand mit ca. 741.969 Wertpunkten ein Planungswert von ca. 743.010 Wertpunkten gegenüber, d.h. die mit der Entwicklung der Baufläche verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft können innerhalb des Gebietes ausgeglichen werden.

Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen über das Maß der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen oder Maßnahmen außerhalb des Plangebietes sind nicht notwendig.

## Rechtsgrundlagen der Bebauungsplanung (Sachsen-Anhalt)

- Baugesetzbuch (**BauGB**) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2, Absatz 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)
- Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (**BauO LSA**) i.d.F. der Bekanntmachung vom 10.09.2013, mehrfach geändert durch Gesetz vom 28.09.2016 (GVBl. LSA S. 254)
- Planzeichenverordnung 1990 (**PlanzV 90**) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (**LEP 2010**) vom 16.02.2011, in Kraft seit 12.03.2011 (GVBl. LSA Nr. 6/2011, S. 160)
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg vom 07.10.2005, in Kraft seit dem 24.12.2006



- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-**BNatSchG**), vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)

Ludwigshafen, den 10.12.2012 / 20.10.2017

**KLAUS NACHTRIEB**  
Städtebau . Umweltplanung