

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 146
Wohngebiet „Große Loos“ mit örtlichen Bauvorschriften über
die Gestaltung von baulichen Anlagen
in der Fassung vom 28. Februar 2006

Herausgeber:



Stadt Dessau

Dezernat VI – Bauwesen und Umwelt

Stadtplanungsamt

Am Wörlitzer Bahnhof 1

06844 Dessau

Tel.: 0340 204 2061

Fax: 0340 204 2961

e-mail: stadtplanung@dessau.de

Auskunft erteilt: Herr Schmidt

Tel.: 0340 204 1371

Die Begründung wurde in der Sitzung des
Stadtrates am __. _____. 2006
gebilligt.

Dessau, am

Oberbürgermeister

Inhaltsverzeichnis	Seitenzahl
1 ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG	7
2 LAGE, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH.....	9
3 VERFAHRENSABLAUF	10
4 ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN, PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	12
4.1 RAUMORDNUNG, LANDES- UND REGIONALPLANUNG	12
4.1.1 <i>Raumordnungsgesetz</i>	12
4.1.2 <i>Landesplanungsgesetz (LPIG)</i>	12
4.1.3 <i>Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP - LSA)</i>	13
4.1.4 <i>Regionaler Entwicklungsplan</i>	14
4.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	15
4.3 PLANUNGEN DES NATURSCHUTZES UND DER LANDSCHAFTSPFLEGE	16
4.4 SONSTIGE PLANUNGEN	17
4.5 PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	17
4.6 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	18
5 BESTANDSAUFNAHME	19
5.1 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE	19
5.2 BAUBESTAND (AKTUELLE NUTZUNG)	19
5.3 BEBAUUNGSFORM / GEBÄUDEFORM.....	20
5.4 GEBÄUDEHÖHEN / GESCHOSSIGKEIT	20
5.5 GESTALTELEMENTE	20
5.6 NATUR- UND LANDSCHAFTSRAUM.....	21
6 ERSCHLIEßUNG	23
6.1 VERKEHRSERSCHLIEßUNG.....	23
6.1.1 <i>Kfz- Verkehr</i>	23
6.1.2 <i>Fußgänger und Radfahrer</i>	23
6.1.3 <i>Öffentlicher Personennahverkehr</i>	23
6.2 STADTTECHNISCHE ERSCHLIEßUNG	24
6.2.1 <i>Wasserversorgung</i>	24
6.2.2 <i>Abwasserentsorgung</i>	24
6.2.3 <i>Strom</i>	24
6.2.4 <i>Gas</i>	25
6.2.5 <i>Fernmeldeeinrichtungen</i>	25
7 INFRASTRUKTUREINRICHTUNGEN.....	25
8 PLANUNGSKONZEPT	26
8.1 STÄDTEBAULICHES ZIELKONZEPT	26
8.2 VERKEHRSKONZEPT	27
8.2.1 <i>Kfz- Verkehr</i>	27
8.2.2 <i>Ruhender Verkehr</i>	29
8.2.3 <i>Fußgänger und Radfahrer</i>	29
8.2.4 <i>Öffentlicher Personennahverkehr</i>	29
8.2.5 <i>Auffüllungen des Straßenkörpers</i>	29
8.3 STADTTECHNISCHES ERSCHLIEßUNGSKONZEPT	30
8.3.1 <i>Wasserversorgung</i>	30
8.3.2 <i>Abwasserentsorgung</i>	30
8.3.3 <i>Strom</i>	30
8.3.4 <i>Gas</i>	30
8.3.5 <i>Wärmeversorgung</i>	31
8.3.6 <i>Fernmelde- und Kommunikation</i>	31
8.3.7 <i>Abfallentsorgung</i>	31

9	EINGRIFFSREGELUNG	32
9.1	RECHTLICHE GRUNDLAGEN DER EINGRIFFSREGELUNG	32
9.2	ABARBEITUNG DER EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG ZUM B – PLAN NR. 146.....	33
9.2.1	<i>Prüfung des Anwendungsbedarfs der Eingriffsregelung.....</i>	33
9.2.2	<i>Berücksichtigung weitergehender „umweltschützender Belange“</i>	35
9.3	ABGRENZUNG DES UNTERSUCHUNGSRRAUMES	38
9.4	ERFASSUNG UND BEWERTUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	38
9.4.1	<i>Schutzgut Arten – und Biotope.....</i>	38
9.4.2	<i>Schutzgut Boden</i>	52
9.4.3	<i>Schutzgut Wasser</i>	57
9.4.4	<i>Schutzgüter Klima und Luft</i>	62
9.4.5	<i>Schutzgut Landschaftsbild.....</i>	64
9.5	OPERATIONALISIERUNG DER STÄDTEBAULICHEN PLANUNGSABSICHTEN	68
9.6	PROGNOSE UND BEWERTUNG DER AUSWIRKUNGEN	71
9.6.1	<i>Wirkfaktoranalyse</i>	72
9.6.2	<i>Ermittlung empfindlicher Akzeptoren.....</i>	74
9.6.3	<i>Verknüpfung der Wirkfaktoren und Akzeptoren</i>	79
9.7	ERMITTLUNG VON VORKEHRUNGEN ZUR VERMEIDUNG UND MINDERUNG VON BEEINTRÄCHTIGUNGEN	88
9.8	ERMITTLUNG VON MAßNAHMEN ZUR KOMPENSATION	93
9.9	ERSTELLUNG DER EINGRIFFS- UND KOMPENSATIONSILANZ	103
9.10	ZUSAMMENSTELLUNG DER WESENTLICHEN ERGEBNISSE DER EINGRIFFSREGELUNG ZUR INTEGRATION IN DIE BAULEITPLANUNG	110
10	BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHSTEN FESTSETZUNGEN DES B – PLANES.....	119
10.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	119
10.2	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	120
10.3	BAUWEISE	121
10.4	ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	122
10.5	STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN / FIRSTRICHTUNG /FIRSLÄNGE	122
10.6	FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN UND CARPORTS MIT IHREN EINFahrTEN GEMÄß § 9 Abs. 1 NR. 4 BAUGB	123
10.7	FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN	124
10.8	MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT 124	124
10.9	HEIZUNGSBESCHRÄNKUNG.....	124
10.10	UMGRENZUNG DER FLÄCHEN MIT NACH ANDEREN VORSCHRIFTEN GETROFFENEN FESTSETZUNGEN	124
10.10.1	<i>Wassergesetz des Landes Sachsen - Anhalt.....</i>	124
10.10.2	<i>Geschützte Biotope</i>	126
10.11	ÖFFENTLICHE SPIELPLÄTZE.....	126
11	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	126
11.1	ANLASS.....	126
11.2	GELTUNGSBEREICH	127
11.3	ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG.....	127
11.4	DACHFORM, DACHDECKUNG, DACHDECKUNGSMATERIALIEN	127
11.5	DACHAUFBAUTEN.....	128
11.6	UNTERBRECHUNG DER TRAUFE	129
12	MAßNAHMEN ZUR PLANVERWIRKLICHUNG	131
13	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG AUF SONSTIGE BELANGE.....	131
13.1	BELANGE DER VERKEHRSSICHERHEIT	131
13.2	BELANGE DES FERNMELDEWESENS	131
13.3	BELANGE DER VERTEIDIGUNG	132
13.4	BELANGE DER GESUNDHEITSVORSORGE UND GESUNDHEITSFÖRDERUNG.....	132
14	HINWEISE.....	132

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 Maß der zulässigen Unterschreitung der Firsthöhe120

Abbildung 2 zulässige Dachformen.....128

Abbildung 3 Traufunterbrechung.....130

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1 Lage der Haltestellen des ÖPNV24

Tabelle 2 Lage der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen25

Tabelle 3 Mögliche Begegnungsfälle in Abhängigkeit von der Fahrbahnbreite.....28

Tabelle 4 Vorschriften zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung32

Tabelle 5 Biotop- und Nutzungstypen39

Tabelle 6 Zusammenfassende Bewertung der im Plangebiet vorkommenden Biotop- und Nutzungstypen51

Tabelle 7 Bewertung der Bodenfunktionen56

Tabelle 8 Grundwassergefährdungsklassen gemäß hydrogeologischer Karte 1: 50.000 und deren Empfindlichkeitsbewertung61

Tabelle 9 Flächenbilanz zum B - Plan Nr. 146.....71

Tabelle 10 Wirkfaktoren auf Grund zeichnerischer und textlicher Festsetzung im B – Plan Nr. 14673

Tabelle 11 Bewertung der Bodenfunktionen77

Tabelle 12 Wirkfaktoren80

Tabelle 13 Beschreibung der potentiellen Auswirkungen83

Tabelle 14 Gegenüberstellung von erheblichen Beeinträchtigungen und Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung auf der B – Plan - Ebene.....89

Tabelle 15 potenzielle Kompensationsmaßnahmen für verbliebene erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter und Funktionen von Natur und Landschaft im B – Plan Nr. 146.....95

Tabelle 16 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz für das Schutzgut Arten und Biotope98

Tabelle 17 Gesamtkompensationsbilanz Schutzgut Arten und Biotope100

Tabelle 18 Eingriffs- und Kompensationsbilanz104

Tabelle 19 Auswahl von Festsetzungen des Bebauungsplanes und Darstellungen in der Begründung zur Unterstützung von Vermeidungs - und Kompensationszielen114

Anlagenverzeichnis

Anlage 1 Biotoptypen134

Anlage 2 Auszug aus der Karte 5 Geologie des Landschaftsplanes der Stadt Dessau LPR Reichhoff,
2002 135

Anlage 3 Bodensituation im Plangebiet136

Anlage 4 Aufwertungsfähige Flächen für Kompensationsmaßnahmen.....137

Anlage 5 Streuobstwiese zwischen Ochsenwall und Wohngebiet "Große Loos" / Juni 2003 (Bild oben)
und April 2004 (Bild unten)138

Anlage 6 Darstellung der Kompensationsmaßnahmen139

1 Erfordernis der Planaufstellung

Der Bebauungsplan Nr. 146 „Große Loos“ wird als Bebauungsplan gemäß § 8 BauGB aufgestellt und entspricht den Zielsetzungen der Stadt Dessau bei der Entwicklung von Wohnbauflächen innerhalb des gesamten Stadtgebietes. Diese Zielsetzungen sind primär darauf ausgerichtet, eine bedarfsgerechte Wohnraumversorgung aller Bevölkerungsschichten zu erreichen.

Der Bebauungsplan Nr. 146 Wohngebiet „Große Loos“ stellt einen wohnungsbaubezogenen Bebauungsplan innerhalb des Dessauer Stadtteiles Ziebigk dar. Dafür wurde am 21.06.1995 mit Beschluss des Stadtrates ein verbindliches Bauleitplanverfahren nach BauGB eröffnet.¹ Im Flächennutzungsplan der Stadt Dessau ist die Bauleitplanung zum Bebauungsplan ebenfalls dargestellt.

Zu Beginn der Planung verfolgte die Stadt Dessau das Ziel, am Nordwestrand des Stadtteiles Ziebigk auf ehemals ackerbaulich genutzten Flächen und Brachflächen der einstigen "Enke - Kaserne" Bauland für 210 Wohneinheiten zu entwickeln. Davon sollten 150 WE in Form von Eigenheimen und 60 WE durch bestandssichernde Maßnahmen und eine Neuausweisung von Mehrfamilienhäusern realisiert werden.

Zur Sicherung dieser Zielstellung war es unerlässlich, einen Bebauungsplan aufzustellen, da das Plangebiet überwiegend im Außenbereich nach § 35 BauGB lag und eine Umgestaltung der Flächen der ehemaligen "Enke - Kaserne" allein mit dem Mitteln des § 34 BauGB (Innenbereich) nicht zu bewältigen war. Schon aus dem Bestand der Brachflächen mit naturschutzrechtlich schützenswerten Biotopen, der Beseitigung von Garagenkomplexen für eine geordnete Erschließung ergaben sich Fragestellungen, die nur mit Hilfe der im BauGB verankerten Planungsgrundsätze beantwortet werden konnten.

Seit Beginn der Erschließung sind 88 Eigenheime im 1. Bauabschnitt errichtet worden. Seit 2002 wird auch der 2. Bauabschnitt sukzessive bebaut.

Durch die in letzter Zeit sich immer klarer abzeichnende Bevölkerungsentwicklung² in Dessau mit der Zunahme von Leerständen, insbesondere im Sektor des mehrgeschossigen



Elballee 101 / 103 Januar 2003



Blick auf die Freiflächen Elballee 101 –103 neben der Sekundarschule



Elballee 71 und 73 Abbruchmaßnahmen Januar 2004

¹ Der Beschluss des Stadtrates (Beschluss-Nr.: 189/95) wurde am 13.07. 1995 im amtlichen Verkündungsblatt der Stadt Dessau bekanntgemacht.

² Die Stadt Dessau hat vom 31.12. 1991 (95.251 EW) bis 31.12. 2003 (78.386

EW) einen Einwohnerverlust von – 16,59 % zu verzeichnen.

Mietwohnungsbaus, zählt es künftig zu den Aufgaben einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Bauleitplanung, durch Umplanungen auf die demographische Entwicklung in der Stadt zu reagieren.

Damit verbunden waren im Laufe des Verfahrens auch die Änderungen von Festsetzungen des Planentwurfs zum Erhalt von zwei mehrgeschossigen Wohnblöcken mit insgesamt 60 Wohneinheiten entlang der Elballee.³ Der Abriss der Wohnblöcke hat Ende des Jahres 2003 begonnen.

Insofern gibt es für die Grundstücke in der Elballee 101 bis 117 Pläne zur Neubebauung der Flächen für den Eigenheimbedarf mit ca. 28 Wohneinheiten. Die Fläche, die einst zur ehemaligen "Encke-Kaserne" gehörte, wird von der Dessauer Wohnungsbaugesellschaft im Zusammenhang mit der Neugestaltung im zweiten Bauabschnitt "Am Großen Loos" betrachtet. Da das Grundstück anders verwertbar ist und die Gebäude seit Jahren nur zum Teil vermietet waren, bot sich das Objekt für das Wohnungsunternehmen zum Abriss an.

Die Eigentumsbildung, vorwiegend im Segment des kostengünstigen Bauens von freistehenden Einfamilienhäusern, blieb somit aber als hauptsächliche Zielstellung des Bebauungsplanes bestehen.

Damit stand fest, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 146 auch künftig der fortwährenden Tendenz der Bevölkerungsentwicklung im Stadtteil Ziebigk und der Nachfrage nach Baugrundstücken für Eigenheime in attraktiven Stadtteilen Rechnung getragen werden soll. Ziebigk hat seit 1991 (5.928 EW) einen Bevölkerungszuwachs erfahren. Mittlerweile leben dort. ca. 6.193 Einwohner⁴.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 146 „Große Loos“ entsteht somit die Gelegenheit, mittels einer geordneten städtebaulichen Entwicklung den Auswirkungen einer rückläufigen Einwohnerentwicklung zu begegnen. Dabei sind die Vorteile der Bauleitplanung durch Bebauungsplan, wie die Gestaltung eines Lebensraumes im Einklang mit den Grundbedürfnissen der zukünftigen Bewohner und der Schutz der Umwelt durch eine nachhaltige Planung positiv zu werten.

Wichtig für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 146 „Große Loos“ ist zudem die Unterstützung einer komplexen Alterstruktur der Bewohner, die die Bedürfnisprofile unterschiedlicher Altersgruppen hinsichtlich der Ansprüche an das Wohnen ausgewogen berücksichtigt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 146 „Große Loos“ steht des Weiteren in Übereinstimmung mit den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung⁵, die Stadt Dessau als eines der 3 Oberzentren schwerpunktmäßig für den Wohnungsbau zu entwickeln. Insofern soll die vorliegende Bauleitplanung vordergründig der Schaffung bauplanungsrechtlicher Voraussetzungen für die Entstehung eines Wohngebietes, der dazu erforderlichen Erschließung sowie für die Freiraumgestaltung dienen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 146 „Große Loos“ soll ebenso der Prüfung dienen, inwieweit sich die o.a. Nutzungsabsichten im Plangebiet in einem ausgewogenen Ausgleich zwischen privaten und öffentlichen Interessen verwirklichen lassen. Ihm soll es dabei obliegen, mittel- bis langfristig die zahlreiche Bedürfnisse des Wohnungsmarktes unter dem Aspekt der sozialen Funktion

³ Diese Vorgehensweise reiht sich nahtlos in die Bemühungen der Stadt zur Umsetzung des Stadtentwicklungskonzeptes ein, welches schwerpunktmäßig die Festlegung von Strategien im Umgang mit der zu verzeichnenden Leerstandsentwicklung im Mietwohnungsbau zum Inhalt hat.

⁴ Kommunale Statistikstelle: Einwohnerzahl (Stand: 31.12. 2005)

⁵ vgl. Gesetz über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen - Anhalt (LEP - LSA) vom 23. August 1999 (vgl. GVBL. LSA Nr. 28 / 1999, ausgegeben am 26. August 1999)

des Wohnens mit einer vordergründigen Orientierung auf den Eigenheimbau als anhaltend bevorzugte Wohneigentumsform zu befriedigen.

Die Inanspruchnahme von Grund und Boden soll entsprechend den Fürsorgepflichten der Stadt im Umgang mit den einzelnen Schutzgütern der Umwelt auf das Unvermeidbare beschränkt werden. Das bedeutet, dass die Verwirklichung der städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen innerhalb eines Rahmens vollzogen werden soll, der feststehend durch die Vorgaben unmittelbar angrenzender Schutzgebiete des Biosphärenreservats „Flusslandschaft Mittlere Elbe“ und das zu den Weltkulturerbestätten der UNESCO zählende Dessau – Wörlitzer Gartenreich gesetzt ist.

Die städtebauliche und architektonische Qualität des künftigen Wohngebiets soll somit bewusst mit unterschiedlichen Bauformen gesteuert werden. Die angrenzende Bebauung soll behutsam weiterentwickelt werden. Mit der Gestaltung der Baukörper soll den Belangen des Orts- und Landschaftsbildes mit Blick auf die Ausbildung eines neuen Ortsrandes im Dessau - Wörlitzer - Gartenreich besonders Rechnung getragen werden.

2 Lage, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Rand des Stadtteils Dessau - Ziebigk. Die Luftlinienentfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 3 km, das Stadtteilzentrum Dessau - Ziebigk an der Kornhausstraße ist ca. 1 km entfernt. Das gesamte Plangebiet hat eine Größe von ca. 15 ha und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden zu einer Hälfte durch eine nahezu parallele Linie ca. 40 m südlich des verlängerten Mühlwegs und zur anderen Hälfte, ca. 230 Meter von der Straßenmitte der Elballee entfernt, durch die südliche Grenze des Mühlwegs (Flurstück Nr. 1271 der Flur 9 Gemarkung Ziebigk)
- im Osten durch den östlichen Rand der Elballee
- im Süden durch den südlichen Rand der Isarstraße
- im Südwesten durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 105 -Einfamilienhausgebiet Kirschberg - der Stadt Dessau und
- im Westen im Viertelbogen, ca. 40 m von sog. Ochsenwall mit dem steinernen Obelisken und dem dahinterliegenden Kühnauer Park entfernt.

Zwischen der nördlichen und westlichen Grenze des Plangebietes wird der Geltungsbereich entlang eines Weges durch Koordinaten bestimmt (siehe nachfolgende Tabelle):

	Koordinaten im Lagestatus 150	
	Rechtswert	Hochwert
01	4514958.93	5746854.75
02	4514962.66	5746876.93
03	4514974.97	5746952.52
04	4514986.49	5747022.17
05	4514475.70	5747059.00
06	4514459.71	5747078.15
07	4514449.24	5747083.58
08	4514386.94	5747096.99
09	4514383.95	5747101.79
10	4514385.56	5747091.10
11	4514390.28	5747093.93
12	4514451.96	5747080.41
13	4514458.32	5747075.99
14	4514469.06	5747062.90
15	4514465.10	5747056.46

Tabelle 1 Koordinatenlisten zur Beschreibung des Geltungsbereichs

Hinweis zur Grenze an der Isarstraße: Das Katasteramt Dessau hat 1995 im Bereich der Isarstraße eine Grenzfeststellung durchgeführt. Diese hat zu dem Ergebnis geführt, dass die Grundstücke der Anlieger 20 cm (Haus Nr. 2) und der Anlieger (Haus Nr. 64) ca. 1m in die städt. Flurstücke 1270/3 und 1272/106 hineinragen. Die exakten Koordinaten liegen dem Stadtvermessungsamt vor. Eine Veränderung der Flurstücksgrenzen, die in diesem Bereich die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches bilden, wird nicht vorgenommen.

3 Verfahrensablauf

Der Stadtrat der Stadt Dessau hat in öffentlicher Sitzung am 21.06.1995 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 146 Wohngebiet "Große Loos" in Dessau - Ziebigk aufzustellen (Beschluss - Nr.: 189 / 95). Der Beschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Dessau am 31.07.1995 ortsüblich bekannt gemacht.

Mit Schreiben vom 26.07.1995 ist die für Raumordnung und regionale Entwicklung zuständige Stelle des Regierungspräsidiums Dessau zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Am 16.08.1995 ist der Stadt Dessau mitgeteilt worden, dass es zu den eingereichten Unterlagen aus raumordnerischer Sicht keine Einwände gibt.

Der vom Stadtrat der Stadt Dessau in öffentlicher Sitzung am 24.04.1996 gebilligte und zur Auslegung bestimmte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 146 in der Fassung vom 09.04.1996 und der Entwurf der dazugehörigen Begründung lagen in der Zeit vom 13.05.1996 bis 14.06.1996 im Amt für Stadtplanung und Denkmalpflege zu jedermann Einsicht öffentlich aus. Die Bekanntmachung wurde am 04.05.1996 in der "Mitteldeutschen Zeitung" veröffentlicht. Am 25.05. 1996 wurde darüber auch im Amtsblatt der Stadt Dessau informiert.

Mit Schreiben vom 30.04.1996 sind die Träger öffentlicher Belange über die Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 146 in der Fassung vom 09.04.1996 und des Entwurfs der dazugehörigen Begründung informiert worden. Mit Bezugnahme auf die dem Schreiben beigefügten Unterlagen sind die Träger öffentlicher Belange zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

In der Zeit vom 03.03.1997 bis 04.04.1997 musste die öffentliche Auslegung des Planentwurfs vom 09.04.1996 wiederholt werden. Die Bekanntmachung dazu erfolgte im Amtsblatt der Stadt Dessau am 22.02.1997.

Die im Rahmen der Offenlagen und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erhaltenen Stellungnahmen sind vom Stadtrat am 11.06.1997 und 03.09.1997 abgewogen worden.

Der vom Stadtrat der Stadt Dessau in öffentlicher Sitzung am 05.11.1997 gebilligte und zur Auslegung bestimmte 2. Entwurf des Bebauungsplanes und der dazugehörigen Begründung in der Fassung vom 18.08.1997 lagen in der Zeit vom 08.12.1997 bis 14.01.1998 im Amt für Stadtplanung und Denkmalpflege zu jedermann Einsicht öffentlich aus. Die Bekanntmachung erfolgte am 29.11.1997 im Amtsblatt der Stadt Dessau.

Mit Schreiben vom 21.01.1998 erfolgte die Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung und die Aufforderung zur Abgabe einer Stellungnahme.

Der 3. Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 30.06.1998 und die dazugehörige Begründung lagen nach Billigung durch den Wirtschafts-, Planungs- und Bauausschuss am 22.07.1998 in der Zeit vom 03.08.1998 bis einschließlich 14.08.1998 im Amt für Stadtplanung und Denkmalpflege zu jedermann Einsicht öffentlich aus. Die Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Dessau erfolgte am 25.07.1998.

Mit Schreiben vom 23.07.1998 erfolgte die Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung und die Aufforderung zur Abgabe einer Stellungnahme.

Der vom Wirtschafts-, Planungs- und Bauausschuss der Stadt Dessau in öffentlicher Sitzung am 01.11.1999 gebilligte 4. Entwurf des Bebauungsplanes und der dazugehörigen Begründung in der Fassung vom 01.11.1999 lagen in der Zeit vom 03.01.2000 bis einschließlich 04.02.2000 im Amt für Stadtplanung und Denkmalpflege zu jedermann Einsicht öffentlich aus. Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt der Stadt Dessau am 18. 12. 1999.

Mit Schreiben vom 16.12.1999 erfolgte die Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung und die Aufforderung zur Abgabe einer Stellungnahme.

Der Stadtrat der Stadt Dessau hat am 08.11.2000 den Beschluss über die Abwägung der im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange zu den Entwürfen des Bebauungsplanes vom 18.08.1997, 30.06.1998 und 01.11.1999 vorgebrachten Stellungnahmen gefasst.

Der vom Wirtschafts-, Planungs- und Bauausschuss der Stadt Dessau in öffentlicher Sitzung am 13.05.2004 gebilligte Entwurf des Bebauungsplanes und der dazugehörigen Begründung in der Fassung vom 02.04.2004 lagen in der Zeit vom 07.06.2004 bis einschließlich 08.07.2004 im Stadtplanungsamt zu jedermann Einsicht öffentlich aus. Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt der Stadt Dessau am 29.05.2004.

Mit Schreiben vom 08.06.2004 erfolgte die Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung und die Aufforderung zur Abgabe einer Stellungnahme.

Der Stadtrat der Stadt Dessau hat am 08.12.2004 den Beschluss über die Abwägung der zu den Entwürfen des Bebauungsplanes Nr. 146 „Wohngebiet Große Loos“ mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung i. d. Fassung vom 02.04.2004 vorgebrachten privaten Anregungen und Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange gefasst.

4 Übergeordnete und sonstige Planungen, planungsrechtliche Situation

4.1 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung

4.1.1 Raumordnungsgesetz

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

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

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

Dies wird durch das Landesplanungsgesetz und den Landesentwicklungsplan geregelt.

4.1.2 Landesplanungsgesetz (LPIG)

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

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

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

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

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

4.1.3 Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP - LSA)

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

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

- Im Gesamttraum des Landes Sachsen-Anhalt ist eine ausgewogene Siedlungs- und Freiraumstruktur zu entwickeln. Die Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts im besiedelten und unbesiedelten Bereich ist zu sichern. In den jeweiligen Teilräumen sind ausgeglichene wirtschaftliche, infrastrukturelle, soziale, ökologische und kulturelle Verhältnisse anzustreben.
- Die dezentrale Siedlungsstruktur in Sachsen-Anhalt mit ihrer Vielzahl leistungsfähiger Zentren und Stadtregionen ist zu erhalten. Die Siedlungstätigkeit ist räumlich zu konzentrieren und auf ein System leistungsfähiger Zentraler Orte auszurichten. Der Wiedernutzung brachgefallener Siedlungsflächen ist der Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen zu geben.
- Eine weitere Zersiedlung der Landschaft ist zu vermeiden.
- Dem Wohnbedarf der Bevölkerung ist Rechnung zu tragen.
- Die Eigenentwicklung der Gemeinden bei der Wohnraumversorgung ihrer Bevölkerung ist zu gewährleisten. Bei der Festlegung von Gebieten, in denen Arbeitsplätze geschaffen werden sollen, ist der dadurch voraussichtlich ausgelöste Wohnbedarf zu berücksichtigen; dabei ist auf eine funktional sinnvolle Zuordnung dieser Gebiete zu den Wohngebieten hinzuwirken.
- Bei der weiteren Siedlungsentwicklung haben die städtebauliche Innenentwicklung, Wohnungsmodernisierung, städtebauliche Erneuerung und Verbesserung des Wohnumfeldes Vorrang vor der Neuausweisung von Flächen im Außenbereich.

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

- Zur Schaffung gleichwertiger Lebensbedingungen in allen Landesteilen ist das System Zentraler Orte weiterzuentwickeln. Die Zentralen Orte sollen als Versorgungskerne über den eigenen örtlichen Bedarf hinaus soziale, wissenschaftliche kulturelle und wirtschaftliche Aufgaben für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereiches übernehmen.
- Im Rahmen der zentralörtlichen Gliederung ist die Stadt Dessau als Oberzentrum ausgewiesen.
- Alle Zentralen Orte sind Schwerpunkte für die Entwicklung von Wohngebieten. Vor der Neuversiegelung von Flächen ist zu prüfen, ob bereits versiegelte Flächen genutzt werden können.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 146 wird die Stadt Dessau den o. g. Grundsätzen und Zielen der Raumordnung zur nachhaltigen Raumentwicklung gerecht.

4.1.4 Regionaler Entwicklungsplan

Der regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt- Bittelfeld - Wittenberg in der Fassung vom 09.11.2005 wurde entsprechend § 6 Abs. 1 LPIG aus dem Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) entwickelt.

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

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

Gem. § 17 Abs. 2 LPIG LSA besteht die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg aus den Landkreisen Anhalt-Zerbst, Bernburg, Bitterfeld, Köthen und Wittenberg sowie der kreisfreien Stadt Dessau. Die Planungsregion umfasst eine Fläche von 422.139 ha und ist Wohn-Standort für 509.565 Einwohner. Die durchschnittliche Bevölkerungsdichte beträgt 121 EW/km² (Stand 31. Dezember 2004) und ist tendenziell sinkend. Der gesamte Planungsraum gehört entsprechend den Raumkategorien des Landes Sachsen-Anhalt dem ländlichen Raum an.

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

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

Nahezu 300 m entfernt befindet sich der Flusslauf der Elbe mit seinen angrenzenden Hochwasserschutzanlagen. Die Flächen zwischen den Uferlinien der Gewässer und Hochwasserdeichen der Elbe sind als Vorranggebiet für den Hochwasserschutz ausgewiesen. Vorranggebiete für den Hochwasserschutz sind zur Erhaltung der Flussniederungen für den Hochwasserrückhalt und den Hochwasserabfluss sowie zur Vermeidung von nachteiligen Veränderungen der Flächennutzung, die die Hochwasserentstehung begünstigen und beschleunigen, vorgesehen. Diese Gebiete sind zugleich in ihrer bedeutendsten Funktion für Natur und Landschaft und als Teil des ökologischen Verbundsystems zu erhalten (LEP-LSA Punkt 3.3.3). Die festgelegten Vorranggebiete für Hochwasserschutz sind zum Schutz von Leben und Gesundheit der Bevölkerung von Neubebauung freizuhalten (LEP-LSA Punkt 3.3.3).

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 146 wird die Stadt Dessau den o. g. Grundsätzen und Zielen der Raumordnung zur nachhaltigen Raumentwicklung gerecht.

4.2 Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 146 wurde bis zur Genehmigung des Flächennutzungsplans am 08. April 2004 und seinem Wirksamwerden am 26. Juni 2004 als vorzeitiger Bebauungsplan gemäß §8 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

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

Das Erfordernis für die Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplanes ergab sich aufgrund der dringenden Notwendigkeit, mit der Ausweisung eines Wohnbaugebiets dem Bevölkerungsrückgang im Bereich der bauwilligen Dessauer Familien entgegenzuwirken und zur Behebung vorhandener städtebaulicher Missstände beizutragen (vgl. hierzu Kap. 1 Planungserfordernis).

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

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

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

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

4.3 Planungen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

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

Für das vorliegende Bauleitplanverfahren ist in dieser Hinsicht festzuhalten, dass der Rahmen des Bebauungsplanes sowohl durch das Biosphärenreservat „Flusslandschaft Mittlere Elbe“ und das „Dessau – Wörlitzer – Gartenreich“ gestellt wird. Die ihnen innenwohnenden Auengebiete, an denen auch das Plangebiet liegt, sind unter ökologischer und denkmalpflegerischer Sicht von besonderer Bedeutung.

Der Landschaftsplan⁶ der Stadt Dessau führt zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 146 „Große Loos“ wie folgt aus:

Randstrukturen wie der Ochsenwall mit dem dahinterliegenden Großkühnauer Park sowie Hecken/Gehölzstrukturen im Norden und Osten der Fläche verleihen dem Gebiet eine hohe Erlebniswirksamkeit. Von hoher Bedeutung ist dabei die Blickbeziehung auf den kulturhistorisch wertvollen Obelisk am Ochsenwall. Die Lage am Rande des Biosphärenreservats "Mittlere Elbe" (Zone II, Naturschutzgebiet) bzw. am Denkmalschutzgebiet "Dessau-Wörlitzer Gartenreich" (Ochsenwall, Mühlweg) verleiht dem Standort auch eine hohe Bedeutung für das Wohnen/Wohnumfeld. Die Ackerfläche ist von geringer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Das extensiv genutzte Grünland hat eine hohe Bedeutung ebenso wie die durch § 37 NatSchG LSA⁷ geschützten Gehölzstrukturen. Die Bodenverhältnisse werden bestimmt durch ertragreiche Deckauenlehme mit einer mittleren Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeintrag in das Grundwasser. Oberflächenwasser treten nicht auf. Lokalklimatisch ist der Standort aufgrund der Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet von hoher Bedeutung, die von hier in das Siedlungsgebiet von Ziebigk einfließen kann. Im östlichen Teil der geplanten Baufläche besteht eine Vorbelastung durch Teilanlage der ehemaligen Enkekaserne.

Für die Aufstellung und Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 146 werden folgende Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege empfohlen:

- *Sicherung der nach § 37 NatSchG LSA geschützten und sonstigen wertvollen Biotope*
- *Erhaltung des vorhandenen Baumbestandes. Landschaftliche Einbindung des nördlichen Siedlungsrandes*
- *Freihalten der Sichtverbindung zum Obelisk am Ochsenwall*
- *Prüfung und ggf. Sanierung von Altlasten*

⁶ Stand: 2002

⁷ Im Laufe des Verfahrens ist das Naturschutzgesetz des Landes Sachsen - Anhalt geändert worden. Die gesetzlich geschützten Biotope sind seit dem 23.07.2004 im § 37 NatSchG LSA geregelt (GVBl. Nr. 41 / 2004).

- *Durch eine landschaftlich gut eingebundene, vorgelagerte Siedlungserweiterung kann der unzureichend eingegrünten Ortsrandsituation begegnet werden*
- *Die nach § 37 NatSchG LSA definierten Gehölzbestände und Hecken sowie die extensiv genutzten Grünlandflächen und die Platanenallee sollten in eine Grünverbindung integriert werden*
- *Ebenso ist die Sichtverbindung zum Obelisk durch einen Grünzug zu gewährleisten*
- *Die Lage im Randbereich des Biosphärenreservats ist durch einen ausreichend bemessenen Schutzstreifen zu berücksichtigen*
- *Die geplanten Fuß- und Radwegeverbindungen in die offene Elbauenlandschaft, zum Obelisk, Ochsenwall und Mühlweg kann die Wohnumfeldsituation bzw. die Erholungseignung des Stadtrandes verbessern*
- *Berücksichtigung der Hinweise zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen im Rahmen der Bauleitplanung.*

Der Landschaftsplan kommt in seinem Ergebnis zu dem Schluss, dass die Durchführung des Bebauungsplanes mit mäßigen Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden ist.

4.4 Sonstige Planungen

Die Stadt Dessau hat Ende 2001 ein Stadtentwicklungskonzept beschlossen. Zu den Hauptzielen des Konzeptes zählt die Herausarbeitung von Maßnahmen und Strategien für einen zukunftsfähigen Wohnungsbestand unter Berücksichtigung rückläufiger Einwohnerzahlen und wachsender Wohnungsleerstände. In das Stadtentwicklungskonzept gingen dabei auch die Ergebnisse und Festlegungen bereits bestehender Planungen der Stadt Dessau ein, wobei angesichts der teils rapiden Veränderungen in den letzten Jahren relevante Planungsaussagen auf ihre Plausibilität geprüft wurden. In einigen Fällen, so auch die Elballee betreffend, unterbreitet das Konzept auch Vorschläge zur Revision oder Modifikation bestehender Planungen.

Das Stadtentwicklungskonzept führt hierzu aus, dass Ziebigk zu jenen Stadtteilen zählt, die von Einzelhausstrukturen dominiert werden und als beliebte Wohnlagen durch eigentumsfähigen Wohnungsneubau weiter zu entwickeln sind. An der Elballee soll die mehrgeschossige Bausubstanz durch Eigenheime ersetzt werden.

4.5 Planungsrechtliche Situation

Für das Plangebiet bestehen im Gegensatz zu Gebieten mit rechtsverbindlicher Bauleitplanung keine planungsrechtliche Aussagen, die sich in einen Rahmen für jedermann bindend festgelegter Ziele⁸ bewegen. Zudem befindet sich das Gebiet mit Ausnahme der an der Elballee gelegenen und bebauten Areale außerhalb von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen⁹. Es gehört somit vorwiegend zum Außenbereich, für den die im § 35 BauGB genannten Kriterien bei der Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben gelten.

Am 21.06.1995 hat der Stadtrat der Stadt Dessau die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 146 Wohngebiet „Große Loos“ beschlossen. Rechtsverhältnisse in Form einer rechtskräftigen Bebauungsplanung bestehen nicht.

⁸ vgl. hierzu §30 BauGB

⁹ vgl. hierzu §34 BauGB

Der Bebauungsplan Nr. 146 wird nach den Rechtsvorschriften des Baugesetzbuches in der vor dem 27. August 2001 geltenden Fassung fortgeführt und abgeschlossen.¹⁰ Dies hängt ursächlich mit der Einführung des §1a BauGB durch das BauROG 1998 zusammen. Die Vorschrift des § 1a fasst die wesentlichen umweltschützenden Belange zusammen, die für die Bauleitplanung von Bedeutung sind.

Für den Bebauungsplan wird keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt. § 25 Abs. 2 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung UVPG in der seit 2001 geltenden Fassung bewirkt, dass die Vorschriften des UVPG in der vorherigen Fassung unter den dort genannten Voraussetzungen auch für die Verfahren gelten, die Vorhaben zum Gegenstand haben, die nicht in der bisherigen Anlage zum alten § 3 UVPG, aber in Anhang II der ursprünglichen UVP RL der EU aufgelistet sind. Da es für derartige Vorhaben aber bis dato an einer nationalen Regelung der UVP - Pflichtigkeit fehlte, ist nach Absatz 2 Satz 2 des § 25 UVPG maßgeblich, ob das Vorhaben auf Grund seiner Art, seiner Größe oder seines Standortes erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann. Der Bebauungsplan dient der Weiterentwicklung einer zum Wohnen genutzten Ortslage in einer als Oberzentrum ausgewiesenen Stadt. Boden, Natur und Landschaft werden in einem für ein Eigenheimgebiet üblichen Rahmen in Anspruch genommen. Mit Umweltverschmutzungen oder Belästigungen ist nicht zu rechnen. Mit einer zulässigen Grundfläche von nahezu 37.000 m² bewegt sich der Bebauungsplan in der unteren Hälfte der nach Anlage I Pkt. 18.7.2. vorprüfungspflichtigen Bebauungspläne. Das Plangebiet befindet sich nicht Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäischen Vogelschutzgebiet, einem Naturschutzgebiet oder Nationalpark. Flächen des Biosphärenreservates "Mittlere Elbe " werden ebenfalls nicht in Anspruch genommen. Für die Inanspruchnahme gesetzlich geschützter Biotope wurden Ersatzmaßnahmen mit dem Ziel durchgeführt, neue dem Landschaftsraum entsprechende Biotope zu schaffen, die nach Landesrecht ebenfalls zu schützen sind. Wasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete sind kein zu berücksichtigender Bestandteil des Plangebietes. Das Plangebiet ist auch kein Gebiet, in dem die nach Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind. Die Plangebietsgrenzen und die gewählte Planung sind mit Rücksicht auf das angrenzende Dessau - Wörlitzer - Gartenreich gestaltet worden. Erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt, die nur im Rahmen einer Umweltverträglichkeitsprüfung erfasst und bewertet werden können, sind nicht zu besorgen.

4.6 Örtliche Bauvorschriften

Für das Plangebiet und sein Umfeld sind bis zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens keine örtlichen Bauvorschriften erlassen worden.

Der wesentlichste Grund für den Erlass einer örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung baulicher Anlagen ist im Standort des Plangebietes selbst begründet. Das Vorhandensein hochwertiger Elemente des Orts- und Landschaftsbildes verlangt für die Integration des Plangebietes ein Mindestmaß an gestalterischen Vorgaben, um die angrenzende Bebauung weiterentwickeln und auch für die zukünftigen Bewohner eine positive Adressenbildung gewährleisten zu können.

Ein Ziel der Planung ist es, einen harmonischen Übergang vom Siedlungsraum zum Landschaftsraum herzustellen. Als besonders bedeutsam sind in diesem Zusammenhang diejenigen Grundstücke einzustufen, die direkt an die freie Landschaft grenzen. Der Gestaltung der Dachlandschaft ist in diesem Bereich aufgrund ihrer Fernwirkung besondere Aufmerksamkeit zu schenken.

¹⁰ vgl. hierzu § 233 Abs. 1 BauGB

Gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 85 BauO LSA werden somit Regelungen über die Gestaltung in den Bebauungsplan aufgenommen. Mit der Gesetzesänderung werden die örtlichen Bauvorschriften auf der Grundlage der § 9 Abs. 4 BauGB und § 90 Abs. 4 BauO LSA in den Bebauungsplan als Festsetzung aufgenommen.

5 Bestandsaufnahme

5.1 Eigentumsverhältnisse

Nahezu alle im Plangebiet liegenden Grundstücke, mit Ausnahme der Schule und der Turnhalle befinden sich im privaten Eigentum. Die von der Stadt Dessau vermessenen und parzellierten Grundstücke sind vollständig an Bauherren weiter veräußert worden.

Entlang der Elballee befinden sich ebenfalls Grundstücke in privater Hand.

5.2 Baubestand (aktuelle Nutzung)

Das Gelände des Plangebietes befindet sich am nördlichen Rand des Dessauer Stadtteiles Ziebigk. Charakteristisch ist eine typische Stadtrandsituation mit sehr homogenen und konventionell geprägten Wohngebäuden jüngerer Datums.

Das gesamte Plangebiet lässt sich aufgrund seiner vormaligen Nutzung und Gegebenheiten in zwei Abschnitte, die durch eine Feldgehölzhecke getrennt werden, teilen. Der westliche Teil des Plangebietes wurde ursprünglich landwirtschaftlich genutzt. Der östliche Abschnitt stellt sich differenzierter dar. In den 30er Jahren wurde für das schwere Artillerie-Regiment Nr. 49 der Deutschen Wehrmacht die Encke-Kaserne entlang der heutigen Elballee errichtet. Nach dem zweiten Weltkrieg hatten zunächst Truppen der Roten Armee den Komplex bis Oktober 1946 genutzt. Von 1948 bis 1950 wurden drei ehemalige Mannschaftsgebäude durch die Gemeinnützige Siedlungsgesellschaft für Dessau, Stadt und Land GmbH, einem Vorläufer der Dessauer Wohnungsbaugesellschaft, umgebaut.

Zeugen dessen sind zwei Wohnblöcke und das Gebäude der "Friedensschule" an der Elballee. Im Weiteren befanden sich im östlichen Teil des Plangebietes noch vor wenigen Jahren größere geordnete Garagenkomplexe, ungeordnet erscheinende Einzelgaragen, Gärten sowie die Turnhalle und das Hortgebäude der o.a. Schule. Die beiden zuletzt genannten Anlagen waren in einem sehr schlechten baulichen Zustand.

Bei den unmittelbar an der Elballee liegenden Gebäuden der ehemaligen Encke-Kaserne handelte es sich - bis zu Ihrem Abriss - um 3-geschossige Gebäude mit einer Länge von jeweils ca. 55 Metern. Sie weisen ferner eine Firsthöhe von ca. 18 - 19 m bzw. eine Traufhöhe von ca. 12 m auf. Sie prägen das städtebauliche Erscheinungsbild durch ihre Ausrichtung in einer Fluchtlinie, die gleichartige Fassadengestaltung und Gebäudekubatur entlang der Elballee. Einzig und allein ist von diesen Gebäuden nur noch die Sekundarschule erhalten. Dieser Schule sind eine Turnhalle, ein Hort sowie Freiflächen für Sport und Schulpausen zugeordnet. Ein Teil der ehemals westlich gelegenen Straße ist in den Schulhofbereich integriert und wie der übrige Schulhof abgezaunt.

Das südlich der Isarstraße liegende Wohngebiet besteht aus einer überwiegend zweigeschossigen, relativ geschlossenen Bebauung mit Reihenhäusern.

Zahlreiche Wohnhäuser im 1. und 2. Bauabschnitt des Plangebietes sind fertiggestellt und bezogen.

Nach Norden und Westen schließen sich die offenen Auenlandschaften des Biosphärenreservates „Flusslandschaft Mittlere Elbe“ sowie des unter Denkmalschutz stehenden „Dessau – Wörlitzer Gartenreichs“ an.

Ca. 450 Meter in nordwestlicher Richtung von der äußeren Grenze des Plangebietes entfernt, befindet sich die Kläranlage der Stadt Dessau.

5.3 Bebauungsform / Gebäudeform

Das Plangebiet hat eine ebene Gesamtfläche von nahezu 15 ha. Der derzeitige Gebäudebestand setzt sich aus Eigenheimen in Form von Einzel- und Doppelhäusern in offener Bauweise sowie dem 3 – geschossigen Schulgebäude und der Turnhalle zusammen.

5.4 Gebäudehöhen / Geschossigkeit

Die Gebäude sind aktuell durchgängig definiert mit einer nahezu gleichen Höhenentwicklung. Eine 1 – 1 ½ geschossige Bauweise prägt das Erscheinungsbild.

5.5 Gestaltelemente

Die Gestaltung des Plangebietes wird von den Grundsätzen getragen, die in den 1970er Jahren entstandene Wohnbebauung südlich der Isarstraße unter Berücksichtigung der angrenzenden Auen- und Parklandschaft des Dessau- Wörlitzer Gartenreiches bzw. des Biosphärenreservates „Mittlere Elbe“ nach Norden hin behutsam abschließen zu wollen.

Die gestalterische Gesamtkonzeption (Lage und Anordnung der Baukörper und Grünflächen, Ausbildung einer harmonischen Dachlandschaft, etc.) beruht daher auf der Schaffung eines harmonischen Übergangs zwischen bebauter Fläche und der umgebenden Landschaft. Aus diesem Grund verläuft der nahezu ausgeglichene als Kante ausgebildete Rand des Plangebietes parallel zum Ochsenwall mit dem steinernen Obelisk als Auftakt zum Kühnauer Park im Westen und Nordwesten sowie zum Verbindungsweg - dem verlängerten Mühlweg - zwischen dem Obelisk im Westen und der Elballee im Osten.

Das Plangebiet wird des Weiteren durch 3 grüne Zäsuren in 4 Teile gegliedert werden: durch eine vorhandene - zu ergänzende - Platanenallee im Osten, eine vorhandene Flurgehölzhecke im zentralen Teil und einen neu anzulegenden Grünzug in Richtung Obelisk - Kühnauer Park im westlichen Teil des Plangebietes.

Mit der vorgesehenen Höhe der Bebauung soll in Ost- West- und Nord- Süd - Richtung ein allmählicher Übergang von stadtrandtypischer Bebauung zur offenen Landschaft geschaffen werden.

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

Um die gestalterischen Grundziele zu sichern, sind Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen, zur lagemäßigen Einordnung der Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sowie zur Gestaltung der baulichen Anlagen und der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zu treffen.

Der Bebauungsplan schafft vorrangig die planungsrechtlichen Voraussetzungen für kostengünstiges und familiengerechtes Bauen. Der überwiegende Teil des Bebauungsplangebietes soll daher mit Einfamilienhäusern bebaut werden.

5.6 Natur- und Landschaftsraum

Nach dem Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands (MEYNEN und SCHMITHÜSEN u.a. 1961) liegt das Territorium der Stadt Dessau in der Landschaftseinheit des Elbe-Elster-Tieflandes. Innerhalb dieses Tieflandes werden Untereinheiten herausgestellt. Unser Raum fällt in den "ostwestlich gerichteten Elbetalabschnitt". Nördlich schließen der Roßlau - Wittenberger Vorflämung, südwestlich die Köthener Ebene und südöstlich die Dahlen - Dübener Heide an.

Die Landschaftsgliederung des Landes Sachsen-Anhalt (MRLU 2001) stellt die Mulde als eigene Landschaftseinheit neben das Elbetal. Die Auen der Stadt Dessau gehören so dem Dessauer Elbetal und dem Muldetal an. Die Niederterrassen und Dünen des Kreises Dessau sowie Taubeniederung gehören dieser Gliederung folgend dem Dessauer Elbetal an. Das westliche Kreisgebiet wird der Mosigkauer Heide zugeordnet. Östlich der Mulde schließt sich die Landschaftseinheit der Dübener Heide an.

Im Handbuch der Naturschutzgebiete (HENTSCHEL, REICHHOFF, REUTER, ROSSEL 1983) wird folgende Gliederung vorgenommen: Das Elbe- und Muldetal wird zu der Einheit Magdeburg-Wittenberger Elbetal und untere Mulde gestellt. Nördlich daran grenzt der Roßlau-Wittenberger Vorflämung an, der westlich vom Zerbster Ackerland abgelöst wird. Die Mosigkauer Heide wird als eigene Landschaftseinheit geführt. Daran schließen das Köthener Ackerland und die Fuhneniederung an. Im Südwesten wird die Dübener Heide als Landschaft ausgewiesen.

REICHHOFF und REUTER (in JABLONOWSKI und REICHHOFF 1992) untergliedern die Landschaft stärker. Im Norden von Dessau weisen sie den Roßlau-Coswiger Vorflämung und das Neekener Ackerland aus. Das Elbetal wird in Teilabschnitte untergliedert: Das Roßlauer Elbetal, das Dessauer Elbetal, das Törtener Muldetal und die Taubeniederung. Im Elbetal wird das Dessau-Akener Niederterrassen- und Dünengebiet als eigene Landschaftseinheit ausgewiesen. Im Süden grenzen die beiden Landschaftseinheiten der Mosigkauer Heide und der Oranienbaumer Heide an.

Im Landschaftsplan wurde das Gebiet der Stadt Dessau in hierarchisch strukturierte Landschaftsräume gegliedert, welche die Einheiten für die räumlich differenzierte Bewertung und Planung bilden. Entsprechende landschaftliche Gliederungen wurden für die Stadt Dessau schon mehrfach vorgelegt (Landschaftsgliederung des Landschaftsprogramms (MUN 1994, MRLU 2001; REICHHOFF 1993 und 1992). Die Gliederung im Landschaftsplan (LPR Reichhoff, 2002) entwickelt diese Ansätze weiter und geht dabei von der Landschaftsgliederung Sachsen-Anhalts in der fortgeschriebenen Form des Landschaftsprogramms aus (vgl. MRLU 2001). Die ausgewiesenen landschaftlichen Einheiten entsprechen der mikrochorischen bis nanochorischen Stufe. Teilweise wurde die topische Dimension erreicht. Eine so hohe Auflösung wurde notwendig, da das relativ kleine Stadtgebiet standörtlich hoch differenziert ist.

Die im Zusammenhang bebauten Ortsteile der Stadt Dessau (NatSchG LSA § 59 Abs. 1a) respektive die Bereiche, in denen durch Bauleitplanung ein weitreichender Baufortschritt zu verzeichnen ist, wurden auf Grund der hohen anthropogenen Überprägung als eigenständige Einheit ausgewiesen. Die standörtlichen Faktoren sind durch die Bautätigkeit des Menschen stark überformt, so dass eine Differenzierung nach Nutzungsunterschieden sinnvoll erscheint. Diese Ortsteile werden im

Landschaftsplan eigenständig behandelt. Die Gliederung des Siedlungsraumes erfolgte nach städtebaulichen Gesichtspunkten und Nutzungsintensitäten. Dabei wurde auf die Gliederung des Stadtgebietes in Stadtteilen Rücksicht genommen, um mit den Aussagen im Flächennutzungsplans überein zu stimmen.

Danach zählt das Plangebiet wie die gesamte Ortslage von Ziebigk zum vorstädtischen Bereich VB. Inhaltlich wird dieser Bereich, soweit es das Plangebiet und die es umgebende bebaute Ortslage betrifft, folgendermaßen definiert:

- mäßig bis gering versiegelter Bereich
- verschiedenste Nutzungen kommen nebeneinander vor
- Wohnfunktionen mit gering versiegelten Siedlungsbereichen dominieren Ziebigk
- hoher Anteil an Einzelhausbebauung mit großen Gartenzulagen
- Grünflächen als private Hausgärten und Kleingartenanlagen

An das Plangebiet grenzen die Landschaftsräume Großkühnauer Elbaue (Flussauen - AF 1) und Kühnau-Ziebigker Dünenzug(NR - Niederterrassen - Ranker/Podsol - Standorte NR 1).

- Die Flussauen werden inhaltlich wie folgt beschrieben:
 - weite, ebene Täler mit z.T. in Flussnähe stark bewegtem Mikrorelief
 - Auenlehmdecken, z.T. unter Grundwassereinfluss
 - teilweise eingedeicht (Mulde- und Elbeaue), in hochwasserfreien Gebieten Ackerbau und Siedlung, außerdeichs Grünland und Auenwald
- Die Niederterrassen werden inhaltliche folgendermaßen beschrieben:
 - Kleinkuppenlandschaft, bedingt durch aufsitzende Dünen mit z.T. hohem Kleinrelief, ebene Lagen bei fehlender Dünenauflage
 - Sandböden mit geringem bis fehlendem Grundwassereinfluss
 - ackerbaulich genutzt bis bewaldet, Siedlungen (erste Siedlungsgebiete im Urstromtal, Gründung der Stadt Dessau)

6 Erschließung

6.1 Verkehrserschließung

6.1.1 Kfz- Verkehr

Über die Isarstraße und die Elballee ist das Plangebiet an das städtische Hauptstraßennetz angebunden.

Die Isarstraße ist ebenfalls vollständig erneuert. Dabei wurde die Fahrbahn mit einer bituminösen Deckschicht versehen, der nördliche Gehweg wurde in Betonsteinpflaster ausgeführt während der südliche Gehweg eine Befestigung aus Betonplatten aufweist.

Die Elballee wurde Mitte der 1930er Jahre gebaut. Sie hat von der Einmündung der Elballee in die Ebertallee bis zum Kornhaus eine Länge von 1,34 km. Die örtliche Verkehrsraumbreite beträgt im Mittel ca. 18 m bis 19 m. Fahrbahnen und die parallel verlaufenden Fuß- und Radwege sind gepflastert. Die Elballee ist zudem mit ca. 250 Bäumen guter Qualität überstanden. Die Hauptbaumarten sind die Winterlinde und die Sommerlinde. Der Hauptwurzelbereich der Straßenbäume liegt unter den Gehwegen und in den angrenzenden Grünflächen. Die Pflasterbeläge sind durch die flach verlaufenden Wurzeln zurzeit stark verworfen.

Die Erschließungsstraßen innerhalb des Plangebietes sind nahezu vollständig hergestellt worden. Vorzunehmende Änderungen oder Ergänzungen des inneren Erschließungsnetzes hängen ursächlich mit dem Komplettabbruch der Wohngebäude Elballee 101 / 103 und 115 / 117 zusammen.

Die prognostizierten Querschnittsbelastungen für das Jahr 2010 (ARGUS, 04/1998) der angrenzenden Sammelstraßen (Elballee, Kornhausstr.) haben ergeben, dass diese Straßen über ausreichende freie Kapazitäten verfügen. Eine Erschließung dieses Gebietes führt demnach nicht zu einer Überlastung des vorhandenen Verkehrsnetzes.

6.1.2 Fußgänger und Radfahrer

Über den Radweg an der Elballee ist das Plangebiet unmittelbar an das städtische Radverkehrsnetz angeschlossen. Dieses ist besonders wichtig für die Erreichbarkeit der Nahversorgungseinrichtungen und Schulen. Darüber hinaus grenzt das Bauungsplangebiet an das touristische Fuß- und Radwegenetz der Stadt Dessau.

Eine Entfernung von ca. 3 km zum Stadtzentrum bzw. ca. 1 km zum Ortsteilzentrum gewährleistet, dass die wichtigsten Versorgungseinrichtungen mit dem Fahrrad bzw. für Fußgänger erreichbar sind.

6.1.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Östlich des Plangebietes ist eine Buslinie auf der Elballee vorhanden. Die nächstgelegenen Haltestellen befinden sich am Mühlweg, der Neckarstr. und der Kreuzung Kirchstr./ Elballee. Die Zugänglichkeit der Haltestellen ist über das vorhandene Fußwegenetz gewährleistet. Aus der Erreichbarkeitsanalyse (siehe Tabelle 2) wird deutlich, dass die Haltestelle am Mühlweg aufgrund ihrer unmittelbaren Nähe, eine große Bedeutung für die Anbindung des Plangebietes an das ÖPNV-Netz besitzt.

Haltestelle	Luftlinienentfernung in m	potent. reale Entfernung in m multipliziert mit Faktor 1,3	empfohlene Entfernung in m nach Fachliteratur
Mühlweg	350	455	600
Neckarstraße	750	975	600
Kirchstraße	600	780	600

Tabelle 2 Lage der Haltestellen des ÖPNV

6.2 Stadttechnische Erschließung

6.2.1 Wasserversorgung

Trinkwasserleitungen liegen in der Elballee sowie in der Isarstraße. Innerhalb der neu zu errichtenden Erschließungsstraßen ist das Leitungsnetz für die Trinkwasserversorgung komplett neu aufgebaut worden.

6.2.2 Abwasserentsorgung

Die Entsorgung des Abwassers erfolgt in der Mischwasserkanalisation. Der innerhalb der Isarstraße vorhandene Kanal ist im Zuge der Erschließung dieses Baugebietes erneuert worden. Zur Sicherung der bauplanungsrechtlichen Erschließung der Baugrundstücke war es zudem notwendig, dass innerhalb der neuen Wohnstraßen ein Kanal für Regenwasser und Schmutzwasser neu verlegt werden musste.

Die Entwässerung der Straßen erfolgt über Längs- und Quergefälle zu den neu gebauten Straßeneinläufen. Am Ende der Zufahrten zu den abgebrochenen Wohngebäuden Elballee 101/103 und 115/117 sind 4 Straßeneinläufe angeordnet worden.

Das Schmutzwasser- und Regenwassersystem der Schule ist nicht mehr mit den Grundstücken Elballee 101/103 und 115/117 verbunden. Der Neuanschluss der Grundstücksentwässerungsleitungen (jeweils Schmutz- und Regenwasser östlich und westlich) der Schule erfolgte separat.

6.2.3 Strom

Stromleitungen liegen in der Elballee, in der Isarstraße und in den vorhandenen Fußwegen westlich der Wohngebäude Elballee 101/103 und 115/117. Innerhalb der neu zu errichteten Erschließungsstraßen ist das Leitungsnetz für die Stromversorgung und die Straßenbeleuchtung komplett neu aufgebaut worden.

Durch das Bebauungsplangebiet verliefen von der Einmündung Neckarstraße in Richtung Norden eine 0,4 kV Freileitung und ein 15 kV Kabel. Diese Leitungen sind im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes entfernt worden.

6.2.4 Gas

Gasleitungen liegen in der Elballee sowie in der Isarstraße. Innerhalb der neu errichteten Erschließungsstraßen ist das Leitungsnetz für die Gasversorgung komplett neu aufgebaut werden.

Die Dessauer Versorgungs- und Verkehrsgesellschaft mbH betreibt auf den Grundstücken Elballee 101/103 und 115 / 117 zwei Erdgashauptleitungen. Die Stahlleitung DN 80 dient der Versorgung der Häuser und der Schule und kann erst nach Leerstand der Häuser zurückgebaut werden. Eine neue Leitung DN 50 PE wurde im Zuge der Erschließung „Große Loos“, 2.BA neu gebaut.

Die Hausanschlüsse für die Häuser Elballee 101/103 und 115 / 117 sind nur vorgestreckt worden, aber nicht im Haus umgebunden.

6.2.5 Fernmeldeeinrichtungen

Vorhandenen Fernsprechkabel befinden sich in der Elballee, in der Isarstraße und in den Fußwegen westlich der Wohngebäude Elballee 101/103 und 115/117.

Nach Angaben des Wasser- und Schifffahrtsamtes Magdeburg ist im Kabelkanal der Telekom im westlichen Gehweg der Elballee ein Wasserstraßen-Fernmeldekabel verlegt.

Innerhalb der neu errichteten Erschließungsstraßen ist das Leitungsnetz komplett neu aufgebaut worden.

7 Infrastruktureinrichtungen

Von der ideellen Mitte des Plangebietes aus gemessen ergeben sich die folgenden Entfernungen zu Infrastruktureinrichtungen:

Infrastruktureinrichtung	Luftlinienentfernung in m	potent. reale Entfernung in m multipliziert mit Faktor 1,3	empfohlene Entfernung in m nach Fachliteratur
Nahversorger	700	910	600 - 1000
Nahversorger	100	130	600 -1000
Post	800	1040	1000
Gymnasium	1000	1300	1000
Sekundarschule	im Gebiet		
Grundschule	700	910	600

Tabelle 3 Lage der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen

Die Umrechnung der Luftlinienentfernung in die reale Entfernung erfolgt anhand eines mittleren Umrechnungsfaktor 1.3.

Die Tabelle macht deutlich, dass fast alle Infrastruktureinrichtungen in einer Entfernung liegen, die eine Erreichbarkeit ohne eine Kfz- Benutzung ermöglichen.

Als Versorgungseinrichtungen für Krippen-, Kindergarten- und Hortplätze gemäß §§ 22 - 24 SGB VIII sowie KiFöG-LSA stehen dem Wohngebiet in den Stadtteilen Ziebigk; Siedlung folgende Einrichtungen zur Verfügung:

Kita Anhaltische Diakonissenanstalt	Gropiusallee 3
Kita Villa Kunterbunt	Franz-Mehring-Straße 25
KK Glück und Frieden	Heinz-Röttger-Straße 5
KK Bussi Bär	Kühnauer Straße 75
Kita Bremer Stadtmusikanten	Brauereistraße 10 b
Hort Georgengarten	Georgengarten 18

Auch außerhalb dieser Stadtteile stehen Plätze zur Verfügung, so dass eine bedarfsgerechte Versorgung des Wohngebietes in der Stadt Dessau gesichert werden kann.

Für den: Freizeitbereich insbesondere für Kinder und Jugendliche befinden sich im Rahmen der Jugendarbeit gemäß § 11 SGB VIII folgende Einrichtungen in den Stadtteilen Ziebigk, Siedlung, die vom Wohngebiet genutzt werden können:

Der Jugendfreizeittreff „Am Georgium“ in der Heinz-Röttger-Straße 1 der Stiftung Evangelische Jugendhilfe St. Johannis sowie der Kinderfreizeit -Club in der „Heinz-Rühmann“ Begegnungsstätte des Vereines Freie Altenarbeit „Alt und Jung“ e. V. in der Windmühlenstraße 72.

8 Planungskonzept

8.1 Städtebauliches Zielkonzept

Die baulich-räumliche Konzeption des vorgesehenen Wohngebietes soll die in den 1970er Jahren entstandene Wohnbebauung südlich der Isarstraße unter Berücksichtigung der angrenzenden Auen- und Parklandschaft des Dessau- Wörlitzer Gartenreiches bzw. des Biosphärenreservates „Mittlere Elbe“ nach Norden hin behutsam abschließen.

Die gestalterische Gesamtkonzeption beruht auf der Schaffung eines harmonischen Übergangs zwischen bebauter Fläche und der umgebenden Landschaft. Aus diesem Grund verläuft der nahezu ausgeglichene als Kante ausgebildete Rand des Plangebietes parallel zum Ochsenwall mit dem steinernen Obelisk als Auftakt zum Kühnauer Park im Westen und Nordwesten sowie zum Verbindungsweg - dem verlängerten Mühlweg - zwischen dem Obelisk im Westen und der Elballee im Osten.

Das Plangebiet soll durch 3 grüne Zäsuren in 4 Teile gegliedert werden: durch eine vorhandene - zu ergänzende - Platanenallee im Osten, eine vorhandene Flurgehölzhecke im zentralen Teil und einen neu anzulegenden Grünzug in Richtung Obelisk - Kühnauer Park im westlichen Teil des Plangebietes.

Die Wohnbebauung soll sich von einer dreigeschossigen Bebauung entlang der Elballee über zweigeschossige Gebäude bis zu eingeschossig wirkenden Gebäuden in offener Bauweise zur angrenzenden Landschaft höhenmäßig staffeln. Damit soll in Ost- West- und Nord- Süd - Richtung ein allmählicher Übergang von stadtrandtypischer Bebauung zur offenen Landschaft geschaffen werden.

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

Um die gestalterischen Grundziele zu sichern, sind Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen, zur lagemäßigen Einordnung der Garagen sowie zur Gestaltung der baulichen Anlagen und der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zu treffen.

Der Bebauungsplan schafft vorrangig die planungsrechtlichen Voraussetzungen für kostengünstiges und familiengerechtes Bauen. Der überwiegende Teil des Bebauungsplangebietes soll daher mit Einfamilienhäusern bebaut werden. Im östlichen Teil des Plangebietes wird im Weiteren eine Option eröffnet, mittels niedriggeschossigen Wohnungsbaus neben dem Gebäudebestand einen Übergang zu den westlich anschließenden Einfamilienhäusern zu schaffen.

Die bestehenden mehrgeschossigen Wohnhäuser an der Elballee sollen planungsrechtlich nicht mehr gesichert werden. Hier sollen entsprechend den Zielaussagen des Stadtentwicklungskonzeptes die Wohnhäuser abgebrochen werden und die Grundstücke zur Neubebauung mit Wohnhäusern geordnet und erschlossen werden. Auf diesen Flächen werden bis zum Mühlweg aus gestalterischen und historischen Gründen heraus Festsetzungen getroffen, um eine Eingangs- bzw. Torsituation zum Stadtteil Ziebigk von Norden her zu erlangen. Entsprechende bauleitplanerische Aussagen zur überbaubaren Grundstücksfläche, zur Bauweise, zur lagemäßigen Einordnung der Baukörper und zur Höhenentwicklung sollen maßgebend dazu beitragen.

8.2 Verkehrskonzept

8.2.1 Kfz- Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Elballee und die Isarstraße. Des Weiteren ist die Zufahrt von der Saarstraße über die Neckarstraße sowie den Kirschberg möglich.

Die Gliederung des Erschließungsstraßensystems geht von dem Ziel aus, den Verkehr im Plangebiet so gering wie möglich zu halten. Aus diesem Grund wird das Erschließungsstraßennetz so geplant, dass einzelne Quartiere entstehen. Die Quartiersbildung hat zur Folge, dass der Durchgangs- bzw. Suchverkehr weitestgehend vermieden wird.

Die Lage der neuen Erschließungsstraßen orientiert sich überwiegend an dem vorhandenen Erschließungssystem. Die Bildung einzelner Quartiere gewährleistet zudem eine abschnittsweise Realisierung des Bebauungsplanes.

Das geplante Erschließungssystem und die Grünzüge führen dazu, dass das Plangebiet in ablesbare, überschaubare Wohnquartiere gegliedert wird.

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

Die Isarstraße übernimmt die Funktion einer Wohnsammelstraße. Entsprechend dieser Funktion ist es geplant, dass sie nicht als Mischverkehrsfläche ausgebaut wird.

Die Breite des öffentlichen Verkehrsraumes variiert im Verlauf der Isarstraße. Im westlichen Teil, zwischen der Kreuzung Kirschberg und Neckarstraße wird die Fahrbahn mit einer Breite von ca. 5.10 m ausgebaut. Im weiteren Verlauf, bis zur Kreuzung mit der Elballee ist eine Fahrbahnbreite von ca. 6.00 m geplant. Darüber hinaus ist ein überwiegend einseitig geführter Fußweg mit einer Breite von ca. 2.00 m entlang der Isarstraße vorgesehen.

Die der Erschließung der einzelnen Wohnquartiere dienenden Anliegerstraßen werden aufgrund der zu erwartenden geringen Verkehrsbelastung, als „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich“ mit einer Fahrbahnbreite von ca. 5.00 m (Verkehrsraumbreite ca. 6.00 m) festgesetzt.

Fahrbahnbreite in m	bei unverminderter Geschwindigkeit (50 km/h)	bei verminderter Geschwindigkeit (< 40 km/h)
5,5	LKW/PKW Lieferwagen/Lieferwagen	LKW/ LKW PKW/ PKW/ Rad
4.75	PKW/ PKW LKW/ Rad	LKW/ Lieferwagen LKW/ PKW
Quelle: Empfehlung zur Anlage von Erschließungsstraßen EAE 85/95		

Tabelle 4 Mögliche Begegnungsfälle in Abhängigkeit von der Fahrbahnbreite

Die Dimensionierung der Erschließungsstraßen erfolgt vor dem Hintergrund der von den Entsorgungsfirmen eingesetzten Fahrzeuge. Durch das gewählte Erschließungssystem sind bis auf zwei Ausnahmen Wendeanlagen für Lastkraftwagen nicht erforderlich.

Im Rahmen der Umbaumaßnahmen auf den Grundstücken der Dessauer Wohnungsbaugesellschaft Elballee 101 / 103 und 115 / 117 ist es beabsichtigt, die neuen Wohnbauflächen von der Donaustraße aus mittels Stichstraßen zu erschließen. Eine Erschließung von der Elballee scheidet aus naturschutzfachlichen Gründen aus.

Die nördliche Stichstraße (Planstraße A) erhält eine Wendeanlage vom Typ 3 lt. EAE 85 / 95. An der Außenseite der Wendeanlage ist eine Freihaltezone von 1,00 m Breite für Fahrzeugüberhängen vorzusehen.

Von der Festsetzung einer Wendeanlage am Ende der Planstraße B ist Abstand genommen worden. Nach umfangreichen Abstimmungen mit dem Amt für Ordnung und Verkehr, dem Tiefbauamt und der Feuerwehr ist festgestellt worden, dass das von der Eigentümerin gewählte Konzept der Bebauung ebenfalls den Belangen des Verkehrs, des Rettungswesen, Brandschutzes ausreichend Rechnung tragen kann. Zur Gewährleistung der Belange der Ver- und Entsorgung dient die fußläufige Erschließung des anliegenden Baugebietes WA 15 von der Elballee aus. Zudem wird unterstellt, dass jene Fahrzeuge, denen das Wenden ermöglicht werden muss, den künftig anliegenden Grundstückseigentümern zugeordnet werden können. Hier ist sich die gegenwärtige Eigentümerin darüber bewusst, dass sie dann bei der künftigen Grundstücksteilung dafür Sorge zu tragen hat, dass auf den Grundstücken unter Zuhilfenahme der anliegenden Verkehrsfläche gewendet werden kann. Im Ergebnis ist die Planstraße B nur als „Stichstraße“ im Bebauungsplan festgesetzt worden. Ihre notwendige Länge bemisst sich nach den o.a. Anforderungen zum Wenden von Fahrzeugen unter Mitbenutzung der Grundstückszufahrten. Nach umfangreichen Abstimmungen zwischen der Eigentümerin und der Stadtverwaltung wurde somit die Planstraße „B“ bis auf einen Abstand von 2,00 m bis zur angrenzenden Fläche der Schule herangeführt. Die verbleibende Fläche zwischen Schule und Straßenende wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Für die Abfallentsorgung der an der Planstraße B gelegenen künftigen Grundstückseigentümer soll eine Gemeinschaftsanlage für Restmüllbehälter und Papiertonnen vorgesehen werden.

8.2.2 Ruhender Verkehr

Im Bebauungsplanentwurf sind keine öffentlichen Stellplatzflächen im Straßenraum vorgesehen. Der Bedarf an Stellplätzen ist auf den privaten Grundstücken abzudecken.

Lediglich auf der Südseite der Isarstraße ist das Abstellen von Kraftfahrzeugen in den dafür zugelassenen Bereichen erlaubt.

Im Bereich der Gemeinbedarfsflächen für schulische und sportliche Anlage entlang der Isarstraße wird für deren Nutzer eine Gemeinschaftsstellfläche ausgewiesen. Der Flächenumfang richtet sich nach den geläufigen Stellplatzrichtwerten für Sport- und Bildungsstätten.

In den Teilgebieten WA 14 und 15 sind weitere Flächen für Stellplätze und Garagen vorgesehen. Sie tragen zum einen der Absicht, entlang der Elballee Hausgruppe errichten zu wollen Rechnung. Zum anderen wird damit das Grundprinzip der Planung, mittels einer eindeutigen Vorgabe der Lage von Garagen und Carports bedeutende Teile der Baugrundstücke für Freizeit und Erholung von derlei baulichen Anlagen freizuhalten, nicht verlassen.

8.2.3 Fußgänger und Radfahrer

Ein besonderes Kennzeichen des Bebauungsplangebietes ist die Lage am Siedlungsrand. Hier kommt es in einem besonderen Maß darauf an, die mit der Bebauung verbundenen Barriereeffekte zu minimieren.

Ein Planungsziel besteht darin, die vorhandene Siedlung über ein eng vermaschtes Rad- und Fußwegenetz an das bestehende Wander- und Radwegenetz des angrenzenden Naherholungsgebietes anzubinden. Zu diesem Zweck sind zwei in nord-südliche Richtung verlaufende Fußwege geplant. Ferner verbindet eine fußläufige Verbindung den westlichen und den östlichen Teil des Plangebietes zur Gewährleistung kurzer Wege, insbesondere für die künftigen jüngeren Bewohner auf deren Wegen zur Schule und zum Spielplatz.

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

8.2.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Die Errichtung von Haltestellen innerhalb des Bebauungsplangebietes ist nicht vorgesehen. Eine Führung von Buslinien entlang der Isarstraße bzw. im Plangebiet ist nicht geplant.

8.2.5 Auffüllungen des Straßenkörpers

Das Geländeprofil im Geltungsbereich des B-Planes fällt von der Isarstraße mit einem Höhenniveau von 59.50 m ü HN in Richtung Nordwesten auf eine durchschnittliche Höhe von 57.80 m ü HN. Die Höhenvorgabe des Hauptsammlers am Einbindepunkt in der Elballee, die erforderliche Mindestüberdeckung von 1.20 m und die Vorgabe, dass das Gründungsplanum der Straße nicht im Bereich des höchstmöglichen Grundwasserstandes liegen darf, führen in ihrer Konsequenz dazu, dass die Planstraßen A-F (Lechstraße, Altmühlstraße und Illerstraße) und G und H (Donaustraße und Naabstraße) auf ein Höhenniveau von mindestens 59.00 m ü HN aufgefüllt werden müssen. Diese Straßen werden somit zwischen 30 cm und 1.20 m über dem vorhandenen Geländenniveau liegen. Die durchschnittliche Höhe der Auffüllungen beträgt hier ca. 60 cm.

8.3 Stadttechnisches Erschließungskonzept

8.3.1 Wasserversorgung

Die Versorgung des Baugebietes mit Trinkwasser erfolgt über die Trinkwasserleitung in der Isarstraße und Elballee. Zur Sicherung der bauplanungsrechtlichen Erschließung der Baugrundstücke war es notwendig, dass das Trinkwassernetz innerhalb der Erschließungsstraßen komplett neu hergestellt werden musste. Die dafür notwendigen Leitungen wurden innerhalb des im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Straßenraumes verlegt.

Zur Gewährleistung der bauplanungsrechtlichen Erschließung der neu zu bildenden Baugebiete auf den Grundstücken Elballee 101/103 und 115/117 wird es auch hier notwendig sein, dass das Trinkwassernetz innerhalb dieses Baugebietes komplett neu herzustellen. Dabei sind die medientechnischen Zusammenhänge mit der benachbarten Schule zu beachten. Eine Erschließung von der Elballee aus wird zum Schutz der Lindenallee ausgeschlossen. Zur Verlegung der dafür notwendigen Leitungen werden im Bebauungsplan öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Zur Sicherung der Löschwasserversorgung sind Löschwasserentnahmestellen vorzusehen, deren Ergiebigkeit mindestens 48 m³/h für 2 Stunden gewährleisten. Der Abstand der Entnahmestellen sollte 100 m untereinander nicht überschreiten.

8.3.2 Abwasserentsorgung

Die für die Abwasserentsorgung notwendigen Leitungen wurden innerhalb des im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Straßenraumes verlegt.

Hier sind zur Erschließung der neuen Wohnbauflächen auf den Grundstücken Elballee 101/103 und 115/117 die unter Pkt. 7.3.1 genannten Anforderungen zu beachten, mit dem Ergebnis, die Abwasserentsorgung von der neuen Anliegerstraße her vorzunehmen.

8.3.3 Strom

Die für die Stromversorgung notwendigen Leitungen konnten innerhalb des im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Straßenraumes verlegt werden. Zusätzlich ist die Errichtung einer Trafostation für die Erschließung des Gebietes notwendig geworden. Die für die Trafostation erforderlichen Flächen wurden im Bebauungsplan festgesetzt und damit planungsrechtlich gesichert.

Mit der Festsetzung der neuen öffentlichen Verkehrsräume auf den Grundstücken Elballee Nr. 101 /103 und 115/117 sind die Voraussetzung zur Verlegung der erforderlichen Leitungen geschaffen worden. Die auf diesen Grundstücken geplanten Wohneinheiten (ca. 28) können aus dem Baugebiet kapazitiv nicht mitversorgt werden. Der Anschluss erfolgt aus der Trafostation Mühlweg über ein neues Kabel mit der Kreuzung Elballee. Im Bereich der sich kreuzenden Erschließungsstraßen ist ein Kabelverteilerschrank zu errichten.

8.3.4 Gas

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

Im Weiteren wurde der Bau einer Gasdruckregleranlage im Bereich der Elballee Nr. 115 erforderlich. Deren Standort wurde im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Dessauer Versorgungs- und Verkehrsgesellschaft mbH betreibt auf den Grundstücken Elballee 101/103 und 115 / 117 zwei Erdgashauptleitungen. Die Stahlleitung DN 80 dient der Versorgung der Häuser und der Schule und kann erst nach Leerstand der Häuser zurückgebaut werden. Eine neue Leitung DN 50 PE wurde im Zuge der Erschließung „Große Loos“, 2.BA neu gebaut.

Die Hausanschlüsse für die Häuser Elballee 101/103 und 115 / 117 sind nur vorgestreckt worden, aber nicht im Haus umgebunden. Der im Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Straßenraum ist so dimensioniert, dass die für die Verlegung der Gasleitungen erforderlichen Flächen vorhanden sind und der Erschließung der umgestalteten Bauflächen dienen können. Die Versorgungsmöglichkeit der neuen Wohneinheiten mit Erdgas wurde von der Dessauer – Versorgungs- und Verkehrsgesellschaft bestätigt. Für die nördlich der Donaustraße an der Planstraße A gelegenen Bauflächen ist die komplette Neuverlegung einer Niederdruckleitung NDL DN 100 erforderlich. Die vorhandene NDL DN 50 reicht kapazitätsmäßig nicht aus. Die in der Planstraße B gelegene NDL DN 50 kann in dieser Dimensionierung genutzt werden und muss entsprechend der Bebauung verlängert werden.

8.3.5 Wärmeversorgung

Für die Erzeugung von Heizwärme, resp. zur Warmwasseraufbereitung ist die Versorgung mit Erdgas vorgesehen. (siehe 7.3.4)

8.3.6 Fernmelde- und Kommunikation

Die für die Erschließung des Baugebietes notwendigen Fernmeldeleitungen sind innerhalb des im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Straßenraumes verlegt worden.

Zur Gewährleistung der Anforderungen an die fernmeldetechnische Versorgung der neuen Bauflächen auf den Grundstücken Elballee 101/103 und 115/117 wird es auch hier notwendig sein, das Netz innerhalb dieses Baugebietes komplett neu herzustellen. Zur Verlegung der dafür notwendigen Leitungen wurden im Bebauungsplan öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

8.3.7 Abfallentsorgung

Für das Gebiet ist die Errichtung zweier Wertstoffcontainerstellplätze für Glas, Papier und Leichtverpackungen notwendig. Ein im Bebauungsplan festgesetzter Standort befindet sich an der Isarstraße, südlich der Feldgehölzhecke. Ein zweiter Standort liegt gegenüber der neuen Schulturnhalle außerhalb des Plangebietes.

Die Hausmüllentsorgung ist durch die Stadt Dessau abgesichert.

9 Eingriffsregelung

9.1 Rechtliche Grundlagen der Eingriffsregelung

Die Eingriffsregelung als Instrument des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach §§ 18 ff. Bundesnaturschutzgesetz dient dazu, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild zu erhalten, d.h. den „Status quo“ von Natur und Landschaft zu sichern.

Die Vorschriften zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung sind seit dem Erlass des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuches und zur Neuregelung des Rechtes der Raumordnung (BauROG) vom 18.08.1997, in Kraft getreten am 01.01. 1998 in folgenden Paragraphen des BauGB enthalten:¹¹

Rechtsgrundlagen	Inhalte
§ 1a (2) Nr.2 BauGB	In der Abwägung sind zu berücksichtigen : ... die Vermeidung und der Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft
§ 1a (3) BauGB	Darstellung von Flächen sowie Festsetzung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in den Bauleitplänen; räumliche Flexibilisierung von Ausgleich und Eingriff
§ 5 (2a) BauGB	Zuordnung von Ausgleichsflächen zu Eingriffsflächen im Flächennutzungsplan
§ 9 (1a) BauGB	Zulässigkeit von Bebauungsplänen für Ausgleich und Ersatz; Festsetzung und Zuordnung von Ausgleichsflächen und –maßnahmen im Bebauungsplan; räumliche Flexibilisierung von Ausgleich und Eingriff

Tabelle 5 Vorschriften zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Damit wurden die formalen Inhalte der Eingriffsregelung, die das Bauleitplanverfahren betreffen, in das BauGB übernommen, während die materiellen Inhalte im Naturschutzrecht verblieben. Dies hat zur Folge, dass in Bezug auf die Bauleitplanung Sinn und Zweck der Eingriffsregelung, die Systematik der Eingriffsregelung (Vermeidung – Ausgleich – Ersatz) und Begrifflichkeit der Eingriffsregelung weiterhin durch das Naturschutzrecht bestimmt werden.

Entsprechend verweist auch § 1 a (2) Nr. 2 BauGB direkt auf die Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz, so das Neuerungen, die die Eingriffsregelung mit dem BNatSchGNeuregG im März 2002 erfahren hat, für die bundesgesetzlich geregelte Bauleitplanung ebenfalls unmittelbar wirksam sind.

Das Verhältnis zwischen Naturschutz – und Baurecht ist jetzt in § 21 BNatSchG geregelt (früher in §8a BNatSchG - alt).

Im Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 11. Februar 1992, in der Fassung vom 30.01. 1998, in Kraft seit dem 31.01. 1998 (GVBl. LSA 1998, Seite 30) sind die Vorschriften zur Anwendung der Eingriffsregelung in den §§ 8 bis 16 NatSchG LSA enthalten.

¹¹ Die Aufzählung ist nicht abschließend. Weitere Vorschriften können den § 24 (1) Nr. 1 BauGB, § 34 (4) Satz 5 BauGB, §40 (1) Nr. 14 BauGB, den §§ 55 (2) und 7, 57, 59 (1) und 61 (1) BauGB, den §§ 135 a bis 135 C und den §§ 147 (2), 148 (2), 154

9.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung zum B – Plan Nr. 146

Die Erfüllung der naturschutzrechtlichen Anforderungen an die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung setzt ein gestuftes Vorgehen bei der Erstellung der für die Abwägung erforderlichen naturschutzrechtlichen Aussagen voraus. In der Grundstruktur ergibt sich ein Planungsablauf, der im Wesentlichen aus den folgenden neun Arbeitsschritten besteht:

1. Prüfung des Anwendungsbedarfs der Eingriffsregelung
2. Abgrenzung des Untersuchungsraums
3. Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft
4. Operationalisierung der städtebaulichen Planungsabsichten
5. Prognose und Bewertung der Auswirkungen
6. Ermittlung von Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen
7. Ermittlung von Maßnahmen zur Kompensation von unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen
8. Erstellung der Eingriffs- Kompensations-Bilanz
9. Zusammenstellung der wesentlichen Ergebnisse der Eingriffsregelung zur Integration in die Bauleitplanung

Jeder der genannten Arbeitsschritte baut auf den Landschaftsrahmenplan (Landschaftsplanung Dr. Reichhoff, 1993), dem Landschaftsplan (Landschaftsplanung Dr. Reichhoff, 2002) , zwei Baugrundgutachten (IBA, 1996 und 2001) und einem grünordnerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplanverfahren Nr. 146 (Stadt Dessau, Stadtplanungsamt, 2000) auf und wird im folgenden in separaten Abschnitten näher erläutert.

9.2.1 Prüfung des Anwendungsbedarfs der Eingriffsregelung

Jede städtebauliche Planung erfordert zu Beginn eine Überprüfung, ob sie die Tatbestandsvoraussetzungen des § 21 i.V. m. § 18 BNatSchG erfüllt und sie damit der Eingriffsregelung unterliegt. Dazu ist bei jeder Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bauleitplans überschlägig und vorläufig abzuschätzen, ob aufgrund der vorgesehenen Planung Eingriffe in Natur und Landschaft im naturschutzrechtlichen Sinne, d.h. nach der Legaldefinition des §18 (1) BNatSchG, zu erwarten sind.

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 18 (1) dieses Gesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.¹²

Im Hinblick auf die Feststellung, ob die vorliegende Planung mit einem Eingriff verbunden ist, müssen deshalb zwei Aspekte gleichzeitig erfüllt sein. Mit dem Vorhaben muss eine Veränderung der Gestalt oder der Nutzung einer Grundfläche verbunden sein und diese Veränderung der Gestalt oder der

(1) und 156 (1) BauGB entnommen werden.

Nutzung einer Grundfläche kann die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen.

Unter „Gestalt von Grundflächen“ ist die äußere Erscheinungsform der Landschaft anzusehen, wie sie sich einem Betrachter als optischer Eindruck darbietet. Neben geomorphologischen Gegebenheiten gehört die weitere Landschaftsstruktur mit den sie prägenden Lebensformen zur Gestalt einer Grundfläche.¹³

Unter der Veränderung der „Gestalt von Grundflächen“ versteht man jede sichtbare Andersartigkeit, die durch ein Vorhaben entstehen kann, also z.B. die vorliegende Absicht der Stadt Dessau, auf bislang unbebauten Ackerflächen, Flächen für umfangreiche Garagenkomplexe und Kleingärten am nördlichen Ortsrand von Dessau - Ziebigk ein neues Wohngebiet zu schaffen.

Dazu gehören auch Veränderungen der Gebäudeanordnungen, Änderungen von Gebäudehöhen und -volumina, die als dem „Stadtumbau immanente Bestandteile“ an der Elballee beabsichtigt sind. Hinsichtlich der Anforderungen an die Eingriffsregelung ist bei der Überplanung der Gebiet nach § 34 BauGB – dies ist vorliegend der Fall – wie folgt zu differenzieren:

Für (bereits zuvor) bauplanungsrechtlich zulässige Vorhaben (Eingriffe) ist ein Ausgleich im bauplanungsrechtlichen Sinne (bzw. eine Kompensation im naturschutzrechtlichen Sinne) nicht gefordert (§1a (3) Satz 4 BauGB). Das Vermeidungsgebot gilt jedoch uneingeschränkt. Insofern ist hier eine verkürzte Betrachtung der Eingriffsregelung erforderlich.¹⁴

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

Nutzungsänderungen liegen demnach vor, wenn die bisher prägende Nutzung durch eine andere ersetzt wird. Mit der vorliegenden Planung werden Ackerflächen für die Neuschaffung von Wohnbauflächen, Verkehrs- und Grünflächen in Anspruch genommen. Des Weiteren werden Gehölzbestände durch Fällungen minimiert. Garagenkomplexe und dazugehörige Verkehrsflächen werden abgetragen. Diese Flächen werden für Neubaumaßnahmen (Wohnungsbau und Infrastruktur) und die Neuanlage von Grünflächen verwendet.

Keine Änderung der Nutzung liegt nach heutiger Rechtsauffassung allerdings vor, wenn sich lediglich die Intensität der Nutzung ändert, nicht aber die Nutzungsart.¹⁵ Dies ist für die Wohnbauflächen entlang der Elballee der Fall.

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

¹² § 18 BNatSchG (BGBl I 2002, 1193)

¹³ ARGE Eingriffsregelung 1988, LfU Baden – Württemberg, HABER et.al. 1993, KÖPPEL, et.al. 1998

¹⁴ vgl. hierzu: Louis, H.W. (1998): Das Verhältnis zwischen Baurecht und Naturschutz unter Berücksichtigung der Neuregelungen durch das BauROG. – Natur und Recht (3): 113 - 123

¹⁵ HABER et.al. 1993, KIEMSTEDT et al. 1996, KÖPPEL, et.al. 1998

Als erheblich wird man eine Beeinträchtigung nur bezeichnen können, wenn die Leistung, d.h. Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes so herabgesetzt wird, dass dies ohne weiteres und ohne komplizierte Untersuchungen feststellbar ist, oder wenn die nachteilige Veränderung ... des Landschaftsbildes auch für jeden normalen, ungeschulten Beobachter wahrzunehmen ist.

Auf die Dauer dieser Beeinträchtigung kommt es im Grundsatz nicht an. Allerdings wird eine Beeinträchtigung nur ganz vorübergehender Art kaum als erheblich bezeichnet werden können. Von einer nachhaltigen, also dauernden Folgen auslösenden Beeinträchtigung wird man in der Regel auch nur dann sprechen können, wenn diese Beeinträchtigung auch ohne diesen zeitlichen Gesichtspunkt von einer gewissen Erheblichkeit ist. Insofern sind die beiden Voraussetzungen „erheblich“ oder „nachhaltig“ keine echten Alternativen, sondern stehen in einer gewissen Verbindung miteinander.¹⁶

Nachfolgend werden anhand anerkannter naturschutzfachlicher Wertmaßstäbe jene Ausprägung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes benannt, bei deren Vorliegen vom Anwendungsbedarf der Eingriffsregelung auszugehen ist.

Die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes betreffend, ist auf das Vorkommen eines besonders geschützten Biotops nach § 37 NatSchG LSA (Feldgehölz, Hecke) hinzuweisen. Dem Ackerboden in der westlichen Plangebietshälfte ist eine gute Ertragsfähigkeit und gute Regelungsfunktion beizumessen. Er soll für Neubaumaßnahmen für Wohnbau- und Verkehrsflächen in Anspruch genommen werden.

Des Weiteren liegt das Plangebiet in einem klimatischen Übergangsbereich von bebauten zu un bebauten Flächen mit guten Kaltluftentstehungsbedingungen sowie guten bioklimatischen Ausgleichsfunktionen.

Das Plangebiet liegt zudem im Übergangsbereich zum UNESCO – Weltkulturerbe „Dessau – Wörlitzer Gartenreich“ und zum Biosphärenreservat „Flusslandschaft „Mittlere Elbe“. Folglich sind an die städtebauliche Planung besondere Ansprüche in Bezug auf das Landschaftsbild zu stellen, die nur im Rahmen der Eingriffsregelung erfasst und behandelt werden können.

Zusammenfassend kann deshalb festgestellt werden, dass mit der Aufstellung des Bebauungsplanes für einen überwiegend baurechtlichen Außenbereich, erstmals bauliche eingriffsrelevante Nutzungen festgesetzt werden sollen. Die Eingriffsregelung ist daher anzuwenden.

9.2.2 Berücksichtigung weitergehender „umweltschützender Belange“

Ergänzend wurde geprüft, inwieweit im konkret vorliegenden Fall weitergehende „umweltschützende Belange“ gemäß § 1a (2) BauGB zu berücksichtigen sind. In § 1a (2) BauGB werden als „umweltschützende Belange“ explizit genannt:

- die Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG
- die Prüfung nach der Fauna – Flora – Habitat – Richtlinie (FFH – Verträglichkeitsprüfung)

Für den Bebauungsplan wird keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt. § 25 Abs. 2 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung UVPG in der seit 2001 geltenden Fassung regelt, unter welchen Voraussetzungen das UVPG abweichend von Absatz 1 in seiner vorherigen Fassung

¹⁶ Köppel: Praxis der Eingriffsregelung, S. 147, Stuttgart: Ulmer, 1998

Anwendung findet. Das soll nach § 25 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 und 2 UVPG nur dann der Fall sein, wenn vor dem Tag des Ablaufs der Umsetzungsfrist der Änderungsrichtlinie, dem 14. März 1999, ein qualifizierter Antrag auf Zulassung eines Vorhabens gestellt worden oder in sonstiger Weis ein Zulassungsverfahren, sprich Bebauungsplanverfahren, eingeleitet worden ist.¹⁷ Der Bebauungsplan Nr. 146 wird nach den Rechtsvorschriften des Baugesetzbuches in der vor dem 27. August 2001 geltenden Fassung fortgeführt und abgeschlossen.¹⁸

Naturschutzgebiete werden von der Planung nicht berührt. In unmittelbarer Nähe des Plangebietes befindet sich in nordwestlicher Richtung das Biosphärenreservat „Flusslandschaft Mittlere Elbe“ mit Bestandteilen der Zone II (Pufferzone – Naturschutzgebiet) und der Zone III (Zone der harmonischen Kulturlandschaft).

Naturschutzrechtlich geschützt ist im Plangebiet ein größerer Heckenbestand. Die Hecke steht gemäß § 37 NatSchG LSA unter besonderem Biotopschutz.

Die das Plangebiet im Osten abschließende ca. 70 – jährige Lindenallee beidseitig der Elballee befindet sich zurzeit im Ausweisungsverfahren zur Unterschutzstellung als Naturdenkmal gemäß § 34 Naturschutzgesetz des Landes Sachsen – Anhalt. Mit ihren 202 Sommer- und Winterlinden überwiegend der Vitalitätsstufe 2 (gesund) ist sie eine der wertvollsten Alleen des Stadtgebietes.

Spezielle Anforderungen der FFH – Richtlinie sind hier unbeachtlich, da die für das Schutzgebietssystem NATURA 2000 gemeldeten Gebiete weit genug vom Plangebiet entfernt liegen und Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können.¹⁹

Darüber hinaus sind auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung spezialgesetzliche Regelungen zum Denkmal-, Wasser-, Boden- und Immissionsschutz sowie das Vorhandensein von Waldflächen berücksichtigt worden:

Denkmalpflegerische Einwände auf Grund der Nähe zum Dessau – Wörlitzer Gartenreich sind entsprechend einer Stellungnahme der Oberen Denkmalschutzbehörde vom 14.06. 1996 nicht bekannt.

In der Stellungnahme des Landesamtes für archäologische Denkmalpflege Sachsen-Anhalt vom 12.04.1995 wird darauf hingewiesen, dass ein Teil des Plangebietes im ur- und frühgeschichtlichen Siedlungsareal liegt. Nach Aussagen des Landesamtes ist dieser Teil des Plangebietes als Flächendenkmal einzustufen.

Im gesamten Bebauungsplanbereich ist mit archäologischen Fundstellen zu rechnen. In Vorbereitung bereits durchgeführter Erschließungsarbeiten für den 1. Bauabschnitt sind Suchgrabungen vorgenommen worden. Die im Rahmen dieser Arbeiten gemachten Funde bestätigen die Bewertung der zuständigen Fachbehörde.

Im Plangebiet sind keine Fließ- und Stillgewässer vorhanden. Die Grundwasserverhältnisse des Plangebietes entsprechen den Bedingungen der Auenlandschaft. Das Plangebiet liegt nicht in einem förmlich festgestellten Überschwemmungsgebiet. Die nächstgelegene Stelle des Gebietes des B-Planes Nr. 146 ist ca. 450 m vom Flusslauf der Elbe entfernt.

¹⁷ Peters: Hk – UVPG, § 25 RN 6

¹⁸ vgl. hierzu § 233 Abs. 1 BauGB

¹⁹ Stellungnahme der Oberen Naturschutzbehörde vom 23.07.2001

Westlich des Plangebietes verläuft der Ochsenwall. Er ist Bestandteil der Hochwasserschutzanlagen der Stadt Dessau entlang der Elbe. Er schließt im Norden an den Ringwall der Kläranlage und im Süden an das Hochufer Kühnauer Park an. Der Deich schützt im Wesentlichen den Dessauer Ortsteil Ziebigk vor einer Überflutung.

Mit Blick auf die vorhandene und beabsichtigte homogene Nutzungsverteilung im Umfeld des Plangebietes sind spezielle Ansprüche an die Vermeidung von Immissionskonflikten, bedingt durch den Kfz – Verkehr, nicht zu erwarten.

Die zulässige Höchstgeschwindigkeit beträgt auf der Isarstraße 30 km/h. Unter Zugrundelegung einer Verkehrsbelastung von DTV = 1622 Kfz / 24 h²⁰ der Stadt Dessau ist nach dem Berechnungsverfahren der RLS90 mit keinen ausgleichsbedürftigen Überschreitungen der Grenzwerte der 16. BImSchV an der an der Isarstraße gelegenen Wohnbebauung zu rechnen.

450 m von nördlichen Plangebietsrand entfernt, in nördlicher Richtung, befindet sich die Kläranlage. Der in der Anlage 1- Abstandsliste- des Abstandserlasses des Landes Sachsen-Anhalt vom 26.08.1993 aufgeführte Schutzabstand zwischen dem allgemeinem Wohngebiet und der Kläranlage (Betriebsgrenze) von 300 m (Abstandsklasse V) wird eingehalten bzw. mit tatsächlich vorhandenen 450 m um 50% überschritten.

Die von der Kläranlage ausgehenden Lärmemissionen, simuliert für die 1. Ausbaustufe, führen dazu, dass der in der DIN 18005 angegebene Nachtwert für die Beurteilung von Gewerbelärm um 1-2 dB(A) überschritten wird. Die Lärmbelastung während der Nachtstunden beträgt ca. 41 - 42 dB(A).

Kläranlagentypische Gerüche können im Plangebiet grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Im nordwestlichen Teil des Plangebietes kann es in Abhängigkeit von der Windrichtung zu einer Überschreitung der Geruchsschwelle an ca. 265 Jahresstunden (ca. 3%) kommen. Da die Geruchsbelastungen windabhängig sind, werden sie vorwiegend in den Monaten November und April auftreten.

Derzeit liegen keine bundeseinheitlichen Grenzwerte für die Beurteilung der Geruchsbelastung vor. Der Länderausschuss für Immissionsschutz empfiehlt, die in der Geruchsrichtlinie (GIRL) beschriebenen Regeln zu beachten. Die dort angegebenen Immissionswerte für die höchstzulässige Geruchsbelastung sehen für Wohngebiete einen Orientierungswert von 10% der Jahresstunden vor. Diese Häufigkeit bezieht sich indes nicht auf das "deutlich wahrnehmbare Auftreten". Das Beurteilungskriterium nach der GIRL ist die Geruchsschwelle. Das ist der Schwellenwert, ab dem der Geruch gerade so wahrnehmbar ist. Mit einer prognostizierten Belastung von 3% der Jahresstunden wird der o.a. Wert von 10 % deutlich unterschritten. Es besteht somit keinerlei Gefahr für die Gesundheit der Bewohner.²¹

Seit der Inbetriebnahme der sanierten und erweiterten Kläranlage 1. Bauabschnitt sind erhebliche Geruchsbelästigungen an der nahegelegenen Wohngebieten an der Elballee und der Isarstraße nicht aufgetreten.

Innerhalb des Stadtgebietes Dessau zeichnet sich der Ortsteil Ziebigk durch eine relativ geringe Vorbelastung der Luft mit Schadstoffen aus. Ein Ziel der Planung besteht darin, die zusätzliche

²⁰ 3. Fortschreibung des Verkehrsentwicklungsplans der Stadt Dessau (Ist - Nullfall 2003)

²¹ Stellungnahme der Oberen Immissionsschutzbehörde vom 12.07.2004

Belastung der Luft, die in Folge der neuen Bebauung entsteht, möglichst gering zu halten. Darüber hinaus soll eine Belastung der angrenzenden Wohnbau- und Naherholungsflächen mit luftverunreinigenden Stoffen weitestgehend verhindert werden.

Forstrechtliche Regelungen kommen nicht zur Anwendung. Waldflächen im Sinne des § 2 des Landeswaldgesetzes von Sachsen – Anhalt vom 13.04.1994 sind im Plangebiet nicht vorhanden.

9.3 Abgrenzung des Untersuchungsraumes

Der Untersuchungsraum wurde auf der Basis der durch die Planungsabsichten zu erwartenden und vorläufig ermittelten erheblichen Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter (vgl. hierzu Kapitel 8.2.1) sowie des von der Planungsabsicht direkt beanspruchten Raumes auf den Geltungsbereich der Bauleitplanung begrenzt. Die bis heute vorliegenden Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange beinhalten keine Anhaltspunkte, den Untersuchungsraum zu erweitern vgl. hierzu Kapitel 8.2.2).

9.4 Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft

Die erforderliche systematische Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft hat im Sinne von §18 (1) BNatSchG die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild zu umfassen.

Erfassung und Bewertung sind als zwei formal von einander getrennte, aber inhaltlich auf einander aufbauende Arbeitsschritte zu behandeln. Beide sind zielgerichtet und problemorientiert in dem Maße durchzuführen, wie ihre Ergebnisse für eine fachlich fundierte, belastbare Wirkungsprognose und die danach folgenden Schritte der Vermeidung und der Kompensation absehbarer Beeinträchtigungen erforderlich sind.

Unter Erfassung ist die Ermittlung der Sachinformation über die örtlichen Gegebenheiten von Natur und Landschaft, d.h. die Schutzgüter von Natur und Landschaft, im Untersuchungsraum zu verstehen. Bewertung ist dagegen die Betrachtung dieser Gegebenheiten unter dem Blickwinkel ihrer konkreten Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild. Ergebnis sind Aussagen zu den so genannten Funktionen von Natur und Landschaft.

9.4.1 Schutzgut Arten – und Biotope

9.4.1.1 vorkommende Biotop- und Nutzungstypen

Die Lebensräume des vorstadtnahen Bereichs sind urban - ruderal geprägt, weisen aber schon einen höheren Anteil extensiv genutzter Lebensräume und naturnaher Biotope auf. Besonders Gebüsch- und Heckensysteme treten auf.

Das Plangebiet kann hinsichtlich der vorkommenden Arten und Biotope in folgende Biotoptypen unterteilt werden:

- Intensiv genutzte Ackerflächen in der westlichen Plangebietshälfte
- Anthropogen überformte und bebaute Flächen in der östlichen Plangebietshälfte
- Anthropogen beeinflusste vegetationsüberstandene Flächen im östlichen Teil des Plangebietes

Die Ackerfläche wirkt ausgeräumt. Eine Relieferung ist nicht erkennbar. Die Fläche fällt von Süden nach Norden um nahezu 2,00 m beständig ab. Der Ackerstandort ist von Süden und Westen durch Straßen und Deichanlagen von der freien Landschaft isoliert. Die intensive ackerbauliche Nutzung hat zu einem gestörten Schichtenaufbau des Bodens durch maschinell bedingten Tiefenumbrüche und

Bodenverdichtungen geführt. Ebenso kann eine intensive Nutzung mit entsprechendem Dünge- und Pestizideinsatz nicht ausgeschlossen werden. Das Ackerland ist artenarm.

Im Osten wird das Ackerland vom übrigen Plangebiet durch einen Gebüschstreifen abgegrenzt. In seiner Ausbildung ist dieser Streifen so wertvoll, dass er schützenswert (§37 NatSchG LSA) ist.

Die Biotop- und Nutzungsformen auf den an den Gebüschstreifen angrenzenden Arealen sind mehrheitlich anthropogen geprägt respektive beeinflusst. Es handelt sich um Garagenkomplexe, eine ehemalige Schulturnhalle, Klein- und Hausgärten sowie die 2 mehrgeschossige Wohnhäuser der einstigen Enke – Kaserne an der Elballee. Zur Elballee hin werden die beiden Wohnbauflächen durch eine Hainbuchenhecke und eine Natursteinmauer (vorwiegend Porphy) geringer Höhe abgegrenzt.

In der Hainbuchenhecke wurden ebenso festgestellt:

- *Forsythia x intermedia hybriden* - *Forsythia*
- *Acer pseudoplatanus* - *Bergahorn*
- *Crataegus laevigata* - *Zweigriffliger Weißdorn*

Die das Plangebiet im Osten abschließende ca. 70 – jährige Lindenallee beidseitig der Elballee befindet sich zurzeit im Ausweisungsverfahren zur Unterschutzstellung als Naturdenkmal gemäß § 34 Naturschutzgesetz des Landes Sachsen – Anhalt. Mit ihren 202 Sommer- und Winterlinden überwiegend der Vitalitätsstufe 2 (gesund) ist sie eine der wertvollsten Alleen des Stadtgebietes.

Insgesamt konnten auf der Basis mehrerer Begehungen mit der unteren Naturschutzbehörde für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 146 „Wohngebiet Große Loos“ 12 Biotop- und Nutzungstypen erfasst werden (vgl. Tabelle 5 und siehe Anlage 1):

A Ausgangszustand des Plangebietes		
Biotop- und Nutzungstyp	Flächenanteil	
	in m ²	in %
Acker (Teilfläche A)	64.488	50%
Gärten (struktureich) Bestand (Teilfläche B)	8.233	6%
Brache struktureich (Teilfläche C) mit Gehölzaufwuchs	1.808	1%
Brache strukturarm (Teilfläche D)	1.392	1%
Brache (Spielplatz) (Teilfläche E) mit Gehölzaufwuchs	1.939	1%
Extensivrasen (Teilfläche F)	1.144	1%
Extensivrasen (Elballee) artenarm (Teilfläche G)	7.386	6%
Intensivrasen (Schulsportplatz) (Teilfläche H)	3.848	3%
Intensivrasen (Schulhortplatz) (Teilfläche I)	992	1%
Allee (Baumgruppe) Bestand (Teilfläche J)	1.444	1%
Baumgruppe Bestand (Hinterland Elballee)	1.863	1%
Hecke Bestand (Teilfläche M)	9.265	7%
teilversiegelte Flächen (Teilfläche L)	16.462	13%
Gebäude (Teilfläche K)	9.531	7%
SUMME	129.795	100%

Tabelle 6 Biotop- und Nutzungstypen

Nachfolgend erfolgt eine Bewertung der im Plangebiet vorkommenden Biotop- und Nutzungstypen. Gegenstand der Bewertung der Bedeutung des Schutzgutes Pflanzen, Tiere und deren Lebensräume

ist der Beitrag der Flächen für den Erhalt der wildlebenden Tiere, resp. Pflanzen als Teil des Naturhaushaltes. Dieses Ziel ist als Grundsatz des Naturschutzgesetzes und der Landschaftspflege §1 (1) Nr. 3 und §2 (1) Nr. 10 BNatSchG sowie §1 (1) Nr. 3 und §2 Nr. 2 NatSchG LSA formuliert. Kriterium für die Einschätzung der Bedeutung dieses Schutzgutes ist die Erfüllung der Funktion der jeweiligen Flächen für den Arten- und Biotopschutz (Arten- und Lebensraumfunktion und Biotopverbundfunktion).

Die Arten- und Lebensraumfunktion ist die Fähigkeit von Landschaftsteilen, aufgrund bestimmter standörtlicher Gegebenheiten (einschließlich bestimmter Formen der Bewirtschaftung oder Pflege) Lebensraum für wildwachsende Pflanzen- und wildlebende Tierarten sowie für deren charakteristische Lebensgemeinschaften in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Arten – und Strukturvielfalt zu bieten. Die Biotopverbundfunktion ist die Leistungs- und Funktionsfähigkeit von Landschaftsteilen für den Biotopverbund zwischen gleichen oder ökologisch ähnlichen Biotoptypen (z.B. als Trittstein oder Korridor) oder als Bestandteil von Biotopkomplexen.

Um eine einfache Erfassung des Wertes der Biotop- und Nutzungstypen im Untersuchungsraum für den Naturschutz und die Landschaftspflege zu ermöglichen, wurden den Biotop- und Nutzungstypen Grundwerte zugeordnet, die auch von den Faktoren Seltenheit und Wiederherstellbarkeit der Biotop- und Nutzungstypen abgeleitet wurden. Dabei entspricht „0“ dem niedrigsten und „10“ dem höchsten Wert für Naturschutz und Landschaftspflege. Durch die Multiplikation mit dem Flächenanteil des einzelnen Biotop- und Nutzungstyps wird ein Einzelflächenwert erfasst, der den Orientierungsrahmen für den Grad der Beeinträchtigung und den Umfang der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen darstellen soll.

Bewertungsmodell:

Wertstufen / Grundwerte										
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Grad der Bedeutung										
keine	gering	gering bis mittel		mittel		mittel bis hoch		hoch		sehr hoch

Von sehr hoher Bedeutung (10) sind lokal und regional schutzwürdige Biotope, Kulturlächen mit Vorkommen bedrohter Arten oder Lebensraumtypen, Von hoher Bedeutung (8-9) sind lokal oder regional schutzwürdige Biotope kleinflächiger Ausprägung, Kulturlächen mit Vorkommen bedrohter Arten oder bedrohte Lebensraumtypen. Eine weitere Abstufung der Bedeutung der Biotoptypen orientiert sich an

1. Flächen, auf denen nur wenige standortspezifische Arten vorkommen und Nutzflächen auf denen die Bewirtschaftungsintensität die natürlichen Standorteigenschaften überlagert;
2. an Nutzflächen, auf denen nur noch Arten eutropher Einheitsstandorte vorkommen, Überprägung der natürlichen Standortfaktoren durch Belastungsfaktoren und
3. an Flächen, die nur durch wenige Ubiquisten genutzt werden, artenarme Flächen mit starker Trennwirkung

9.4.1.2 Acker (Teilfläche A)

Das Intensivackerland umfasst den westlichen und nördlichen Teil des Planungsgebietes. Es ist artenarm und wird zur Isarstraße hin von einem Streifen aus Gemeinem Beifuß (*Artemisia vulgaris*) begrenzt. Die Bedeutung der Fläche für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes ist gering und wird mit einem Grundwert von „2“ bewertet.

A Ausgangszustand des Plangebietes				
Biotop- und Nutzungstyp	Grundwert A	Flächenanteil		Einzelflächenwert
		in m ²	in %	
davon Acker (Teilfläche A)	2	64.488	50%	128.976

9.4.1.3 Struktureiche Gärten (Teilfläche B)

Innerhalb des östlichen Planteiles befinden sich zum Teil struktureiche Kleingärten, welche sich im Wesentlichen aus folgenden Gehölzarten zusammensetzen:

- *Prunus dom. ssp. Syriaca var. Cerea*
- *Malus domestica*
- *Salix alba*
- *Picea abies*
- *Acer negundo*
- *Rosa canina*
- *Forsythia intermedia hybriden*
- *Rosa hybriden*
- *Ligustrum vulgare*
- *Sambucus nigra*
- *Tilia cordata*
- *Populus nigra 'Italica'*
- *Salystegia sepium*
- *Plantago lanceolata*
- *Solidago virgaurea*
- *Urtica dioica*
- *Clematis vitalba*
- *Mirabelle*
- *Apfelbaum*
- *Silberweide*
- *Rotfichte*
- *Eschenblättriger Ahorn*
- *Hundsrose*
- *Goldglöckchen*
- *Rosen*
- *Liguster*
- *Schwarzer Holunder*
- *Winterlinde (entlang der Elballee)*
- *Pyramidenpappel*
- *Zaunwinde*
- *Spitzwegerich*
- *Echte Goldrute*
- *Große Brennnessel*
- *Weißer Waldrebe*

Zwischen den bebauten Flächen und der dazugehörigen Begrünung befinden sich weitere Grünflächen der Teilfläche B in unterschiedlicher Ausprägung. Diese sind mit Obstbäumen, Gemüse-

und Zierpflanzen bepflanzt, die letztendlich zu Minimierung der den Gärten gewöhnlich zuzuschreibenden Biotopwertigkeit führt.

A Ausgangszustand des Plangebietes Biotop- und Nutzungstyp	Grundwert A	Flächenanteil		Einzelflächenwert
		in m ²	in %	
		Gärten (struktureich) Bestand (Teilfläche B)	4	

9.4.1.4 Struktureiche Brachflächen Teilfläche C

Westlich der unter Schutz gestellten Hecke (Teilfläche L) befindet sich eine struktureiche Brachfläche, die in ihrer Gesamtheit und mit Blick auf die zurückliegende Nutzung ein „verwildertes“ Gartengelände darstellt. Zu den auf der Brache aufgenommen floristischen Arten zählen:

- *Crataegus monogyna*
- *Prunus dom. ssp. syriaca var. cerea*
- *Rosa canina*
- *Juglans regia*
- *Sambucus nigra*
- *Spiraea*
- *Cotoneaster*
- *Betula pendula*
- *Rhus typhina*
- *Juniperus*
- *Rubus fruticosus*
- *Viburnum latana*
- *Picea abies*
- *Solidago virgaurea*
- *Setaria pumila*
- *Cirsium arvense*
- *Achillea millefolium*
- *Artemisia vulgaris*
- *Vicia cracca*
- *Plantago lanceolata*
- *Paeonia suffroticoas*
- *Weißdorn*
- *Mirabelle*
- *Hundsrose*
- *Walnuß*
- *Schwarzer Holunder*
- *Spierstrauch*
- *Mispel*
- *Sand - Birke*
- *Essigbaum*
- *kriechender Wacholder*
- *Brombeere*
- *Schneeball*
- *Fichte als Hecke*
- *Echte Goldrute*
- *Grüne Borstenhirse*
- *Ackerkratzdiestel*
- *Gemeine Schafgarbe*
- *Gemeiner Beifuß*
- *Vogelwicke*
- *Spitzwegerich*
- *Pfingstrose*

- | | |
|----------------------------------|---------------------------------|
| - <i>Lanaium galeobdulum</i> | - <i>Silbernessel</i> |
| - <i>Pyracanta coccinea</i> | - <i>Feuerdorn</i> |
| - <i>Potentilla fruticosa</i> | - <i>Fünffingerstrauch</i> |
| - <i>Philadelphus coronarius</i> | - <i>falscher Jasmin</i> |
| - <i>Prunus cerasus</i> | - <i>Sauerkirsche</i> |
| - <i>Atriplex hastata</i> | - <i>Spießmelde</i> |
| - <i>Polygonum aviculare</i> | - <i>Vogel - Knöterich</i> |
| - <i>Lamium purpureum</i> | - <i>Purpurrote Taubnessel</i> |
| - <i>Hypericum perforatum</i> | - <i>Tüpfel - Hartheu</i> |
| - <i>Silene vulgaris</i> | - <i>Taubenkopf - Leimkraut</i> |
| - <i>Arrhenatherium elatius</i> | - <i>Glatthafer</i> |
| - <i>Agropyron repens</i> | - <i>Gemeine Quecke</i> |
| - <i>Equisetum arvense</i> | - <i>Ackerschachtelhalm</i> |
| - <i>Tanacetum vulgare</i> | - <i>Gemeiner Rainfarn</i> |
| - <i>Dactylis glomerata</i> | - <i>Knäuelgras</i> |

und verschiedene Ziersträucher.

A Ausgangszustand des Plangebietes				
Biotop- und Nutzungstyp	Grundwert A	Flächenanteil		Einzelflächenwert
		in m ²	in %	
Brache strukturreich (Teilfläche C) mit Gehölzaufwuchs	5	1.808	1%	9.040

9.4.1.5 strukturarme Brachflächen (Teilfläche D)

Zwischen der unter Schutz gestellten Hecke (Teilfläche L) und der zuvor beschriebenen Teilfläche C befindet sich eine an Strukturen wesentlich ärmere Rasenfläche, die ursprünglich sportlichen Zwecken der angrenzenden Schule diente. Im Erdreich sind bauliche Rückstände vorhanden, die Rückschlüsse auf die einst bauliche Nutzung als Kaserne und Schulsportareal zulassen. Aufgenommene Arten sind:

- | | |
|--|-----------------------------|
| - <i>Prunus dom. ssp. syriaca var. cerea</i> | - <i>Mirabelle</i> |
| - <i>Crataegus monogyna</i> | - <i>Weißdorn</i> |
| - <i>Solidago virgaurea</i> | - <i>Echte Goldrute</i> |
| - <i>Setaria pumila</i> | - <i>Grüne Borstenhirse</i> |
| - <i>Urtica dioica</i> | - <i>Große Brennnessel</i> |
| - <i>Cirsium arvense</i> | - <i>Ackerkratzdiestel</i> |
| - <i>Achillea millefolium</i> | - <i>Gemeine Schafgarbe</i> |

- *Centaurea jacea*
- *Taraxacum officinale*
- *Wiesenflockenblume*
- *Gemeiner Löwenzahn*

A Ausgangszustand des Plangebietes				
Biotop- und Nutzungstyp	Grundwert A	Flächenanteil		Einzelflächenwert
		in m ²	in %	
Brache strukturarm	3	1.392	1%	4.176

9.4.1.6 Brache mit dominantem Gehölzaufwuchs (Teilfläche E)

Eine weitere Brache mit starker Verbuschung, liegt zwischen den Gärten (Teilfläche B) und dem Sportplatz (Teilfläche H). Vorhandene Spielgeräte lassen Rückschlüsse auf die ursprüngliche Nutzung zu. Die Vegetation setzt sich aus folgenden Pflanzen zusammen:

- *Tilia cordata*
- *Acer pseudoplatanus*
- *Morus alba*
- *Sambucus nigra*
- *Rosa canina*
- *Solidago virgaurea*
- *Urtica dioica*
- *Aegopodium podagraria*
- *Plantago major*
- *Plantago lanceolata*
- *Agropyron repens*
- *Winterlinde*
- *Bergahorn*
- *Weißer Maulbeerbaum*
- *Schwarzer Holunder*
- *Hundsrose*
- *Echte Goldrute*
- *Große Brennnessel*
- *Zaungiersch*
- *Breitwegerich*
- *Spitzwegerich*
- *Gemeine Quecke*

A Ausgangszustand des Plangebietes				
Biotop- und Nutzungstyp	Grundwert A	Flächenanteil		Einzelflächenwert
		in m ²	in %	
Brache (Spielplatz) mit Gehölzaufwuchs (Teilfläche E)	4	1.939	1%	7.756

9.4.1.7 Extensivrasen Teilfläche F

Zwischen den Gärten (Teilflächen B) hat sich eine extensiv genutzte Rasenfläche mit einsetzender Ruderalisierung herausgebildet. Der dortige floristische Bestand setzt sich zusammen aus:

- *Prunus dom. ssp.syriaca var. cerea*
- *Crataegus laevigata*
- *Rosa canina*
- *Ligustrum vulgare*
- *Acer platanoides*
- *Mirabelle*
- *Zweigrifflicher Weißdorn*
- *Hundsrose*
- *Liguster*
- *Spitzahorn*

- | | |
|--------------------------------|--------------------------------------|
| - <i>Euphorbia helioscopia</i> | - <i>Sonnenwendwolfsmilch</i> |
| - <i>Trifolium campestre</i> | - <i>Feldklee</i> |
| - <i>Picris hieracioides</i> | - <i>Habichtskraut - Bitterkraut</i> |
| - <i>Crepis biennis</i> | - <i>Wiesen - Pippau</i> |
| - <i>Rumex acetosa</i> | - <i>Sauer - Ampfer</i> |
| - <i>Conyza canadensis</i> | - <i>Kanadischer Katzenschweif</i> |
| - <i>Melilotus alba</i> | - <i>Weißer Steinklee</i> |
| - <i>Cichorium intybus</i> | - <i>Gemeine Wegewarte</i> |
| - <i>Solidago virgaurea</i> | - <i>Echte Goldrute</i> |
| - <i>Hordeum murinum</i> | - <i>Mäusegerste</i> |
| - <i>Trifolium repens</i> | - <i>Weißklee</i> |
| - <i>Trifolium pratense</i> | - <i>Rotklee</i> |
| - <i>Lotus corniculatus</i> | - <i>Gemeiner Hornklee</i> |
| - <i>Arctium minus</i> | - <i>Kleine Klette</i> |
| - <i>Cirsium arvense</i> | - <i>Ackerkratzdistel</i> |
| - <i>Taraxacum officinale</i> | - <i>Gemeiner Löwenzahn</i> |
| - <i>Rubus idaeus</i> | - <i>Himbeere</i> |
| - <i>Calystegia sepium</i> | - <i>Zaunwinde</i> |
| - <i>Achillea millefolium</i> | - <i>Gemeine Schafgarbe</i> |
| - <i>Artemisia vulgaris</i> | - <i>Gemeiner Beifuß</i> |
| - <i>Plantago major</i> | - <i>Breitwegerich</i> |

A Ausgangszustand des Plangebietes				
Biotop- und Nutzungstyp	Grundwert A	Flächenanteil		Einzelflächenwert
		in m ²	in %	
Extensivrasen (Teilfläche F)	4	1.144	1%	4.576

9.4.1.8 Extensivrasen (Elballee) artenarm Teilfläche G

Im Umfeld der Wohnblöcke an der Elballee befindet sich ein artenarmer Extensivrasen dessen nördlicher Bereich mit einer Dominanz aus Goldrutenbeständen (*Solidago canadensis*) versehen ist. Die Artenarmut ist auf eine intensive Pflege zurückzuführen.

Zur Elballee hin werden die beiden Wohnbauflächen durch eine Hainbuchenhecke und eine Natursteinmauer (vorwiegend Porphyr) geringer Höhe abgegrenzt.

In der Hainbuchenhecke wurden ebenso festgestellt:

- *Forsythia x intermedia hybriden* - Forsythia
- *Acer pseudoplatanus* - Bergahorn
- *Crataegus laevigata* - Zweigriffliger Weißdorn

A Ausgangszustand des Plangebietes				
Biotop- und Nutzungstyp	Grundwert A	Flächenanteil		Einzelflächenwert
		in m ²	in %	
Extensivrasen (Elballee) artenarm (Teilfläche G)	3	8.863	7%	26.589

9.4.1.9 Intensivrasen Schulsportplatz Teilfläche H

Direkt im westlichen Anschluss an das an der Elballee liegende Schulgebäude befinden sich Schulhof und Schulsportplatz. Die Vegetation des Schulhofes ist stark anthropogen beeinflusst und setzt sich aus:

- *Plantago lanceolata* - Spitzwegerich
- *Plantago major* - Breitwegerich
- *Trifolium repens* - Weißklee
- *Poa annua* - Einjähriges Rispengras
- *Polygonum aviculare* - Vogelknöterich

zusammen.

Die Vegetationsdecke ist lückenhaft.

Der Sportplatz weist eine lückenlose Vegetationsdecke auf, die in der Artenzusammensetzung der vom Schulhof entspricht. Außerdem steht ein Apfelbaum (*Malus domestica*) auf der Fläche.

A Ausgangszustand des Plangebietes				
Biotop- und Nutzungstyp	Grundwert A	Flächenanteil		Einzelflächenwert
		in m ²	in %	
Intensivrasen Schulsportplatz	2	3.848	3%	7.696

9.4.1.10 Intensivrasen (Schulhortplatz) Teilfläche I

Die Freiflächen des Hortgeländes sind ebenso wie der Schulhof mit lückenhafter Vegetation des gleichen Artenspektrums bewachsen. Außerdem wurde eine Forsythiahecke (*Forsythia x intermedia* hyb.) angepflanzt.

A Ausgangszustand des Plangebietes				
Biotop- und Nutzungstyp	Grundwert A	Flächenanteil		Einzelflächenwert
		in m ²	in %	
davon Intensivrasen (Schulhortplatz) (Teilfläche I)	2	992	1%	1.984

9.4.1.11 Allee / Baumgruppe / Einzelbäume Teilfläche J

Insgesamt wurden im Plangebiet 278 Bäume in einem breiten Artenspektrum erfasst, wobei alle baumartigen Gewächse unabhängig mit einem Stammdurchmesser größer als 10 cm kartiert wurden. Einbezogen wurde die Erfassung des Grünflächenamtes aus dem Juni 1999. Die Vitalität der Bäume ist durchschnittlich als gut einzuschätzen. Am häufigsten sind die ahornblättrigen Platanen (*Platanus X acerifolia*) und Winterlinden (*Tilia cordata*). Die ahornblättrigen Platanen gehören aufgrund ihrer ökologischen und gestalterischen Wertigkeit zweifelsohne zu den unbedingt erhaltenswerten Bäumen. Sie sind ca. 70 Jahre alt und können ca. 200 Jahre und mehr alt werden. Sie kommen überwiegend auf der Teilfläche „J“ vor.

A Ausgangszustand des Plangebietes				
Biotop- und Nutzungstyp	Grundwert A	Flächenanteil		Einzelflächenwert
davon Allee (Baumgruppe) Bestand (Teilfläche J)	8	1.444	1%	11.552
davon Baumgruppe Bestand (Hinterland Elballee)	8	1.863	1%	14.904

9.4.1.12 Versiegelte Flächen Teilfläche K

Östlich der unter Schutz gestellten Hecke schließen sich großflächig versiegelte Flächen an. Sie umfassen die beiden Wohnhäuser an der Elballee, mehrere Garagen und Geräteschuppen, eine Sporthalle, ein Hortgebäude und die dafür erforderlichen Erschließungs- und Funktionsflächen im Umfeld der baulichen Anlagen.

Die versiegelten Flächen sind teilweise überstanden von:

- *Prunus dom. ssp. Syriaca var. cerea*
- *Malus domestica*
- *Platanus hybriden*
- *Carpinus betulus*
- *Aesculus hippocastanum*
- *Sambucus nigra*
- *Rosa canina*
- *Solidago virgaurea*
- *Artemisia vulgaris*
- *Arctium minus*
- *Arctium lappa*
- *Urtica dioica*
- *Achillea millefolium*
- *Plantago lanceolata*
- *Salystegia sepium*
- *Mirabelle*
- *Apfelbaum*
- *Platane*
- *Hainbuche*
- *Gemeine Roßkastanie*
- *Schwarzer Holunder*
- *Hundsrose*
- *Echte Goldrute*
- *Gemeiner Beifuß*
- *Kleine Klette*
- *Große Klette*
- *Große Brennessel*
- *Gemeine Schafgarbe*
- *Spitzwegerich*
- *Zaunwinde*

zusammen. Insgesamt führt deren Überdeckungsgrad von nahezu 30 % zu einer Aufwertung der Arten und Lebensraumfunktion des Biotopnutzungstyps.

Eine weitere Fläche mit bodenbildenden Eigenschaften einer Teilversiegelung (**Teilfläche L**) befindet sich zwischen Schulhort und der Isarstraße. Die Fläche ist zum Teil mit Sträuchern und Bäumen bestanden. Folgende Arten wurden bei der Bestandserfassung ermittelt:

- *Acer negundo*
- *Populus nigra 'Italica'*
- *Malus domestica*
- *Betula pendula*
- *Ulmus laevis*
- *Prunus dom. ssp. syriaca var. cerea*
- *Prunus domestica*
- *Carpinus betulus*
- *Quercus robur*
- *Acer pseudoplatanus*
- *Lotus corniculatus*
- *Chenopodium bonus-henricus*
- *Hordeum murinum*
- *Cirsium arvense*
- *Lamium alba*
- *Solidago virgaurea*
- *Forsythia x intermedia hybriden*
- *Rosa canina*
- *Clematis vitalba*
- *Eschen - Ahorn*
- *Pyramidenpappel*
- *Apfelbaum*
- *Sand - Birke*
- *Flatterulme*
- *Mirabellen*
- *Pflaumenbaum*
- *Hainbuchen*
- *Stieleichen*
- *Bergahorn*
- *Gemeiner Hornklee*
- *Dorfgänsefuß*
- *Mäusegerste*
- *Ackerkratzdiestel*
- *Weißer Taubnessel*
- *Echte Goldrute*
- *Forsythie*
- *Hundsrose*
- *Weißer Waldrebe*

A Ausgangszustand des Plangebietes				
Biotop- und Nutzungstyp	Grundwert A	Flächenanteil		Einzelflächenwert
		in m ²	in %	
versiegelte Flächen gehölzüberstanden ca. 30 %	1	16.877	13%	16.877
Gebäude	0	9.891	7%	0

In den Wohnblöcken der Elballee wurden Nester von Rauchschwalben und Mauerseglern festgestellt. die zum Zeitpunkt des Beginns der Abrissarbeiten besetzt waren. Die Beseitigung der Wohnblöcke zog unvermeidbar auch die Zerstörung der Niststätten nach sich. Bezüglich der Mauersegler war davon auszugehen, dass die Art die Gebäude seit Jahren als Brutplatz nutzte. Die Ansiedlung der Rauchschwalben, die im Gegensatz zur Mehlschwalbe i.d.R. nur innerhalb von Gebäuden brütet, wurde erst durch die Entkernung der Häuser ermöglicht.

9.4.1.13 § 37 Biotop Hecke Teilfläche L

Im Osten wird das Ackerland (Teilfläche A) vom übrigen Planungsgebiet durch einen Hecke abgegrenzt. In seiner Ausbildung ist dieser Streifen so wertvoll, dass er schützenswert (§ 37 NatSchG LSA) und damit auch erhaltenswert ist.

Den vorherrschenden Bestand bilden:

- *Prunus domestica ssp. Syriaca var. Cerea* - *Mirabellen*
- *Prunus mahaleb* - *Steinweichesel*
- *Crataegus laevigata* - *Zweigriffliiger Weißdorn*
- *Rosa canina* - *Hundsrose*

Sonstige Arten sind:

- *Sambucus nigra* - *Schwarzer Holunder*
- *Rubus fruticosus* - *Wild Brombeere*
- *Philadelphus coronarius* - *Pfeifenstrauch*
- *Lonicera xylosteum* - *Gemeine Heckenkirsche*
- *Corylus avellana* - *Haselnuß*
- *Symphoricarpos albus laevigatus* - *Gemeine Schneebeere*
- *Ribes alpinum* - *Alpenjohannisbeere*
- *Carpinus betulus* - *Weißbuche*
- *Malus sp.* - *Apfel*
- *Prunus avium* - *Vogelkirsche*
- *Quercus robur* - *Stieleiche*
- *Acer negundo* - *Eschenahorn*
- *Clematis vitalba* - *Gemeine Waldrebe*
- *Solidago virgaurea* - *Echte Goldrute*

Festgestellte Vogelarten:

- *Elster*
- *Ringeltaube*
- *Kernbeißer*
- *Amsel*
- *Kohl- und Blaumeise*

- *Grünfink*
- *Buchfink*
- *Haus- und Feldsperling*

Die Hecke findet trotz einer ackerbauliche bedingten Unterberechnung bis zum Mühlweg an dessen Nordseite seine Fortsetzung. Damit ist anzunehmen, dass beide Biotoptypen in Wechselbeziehungen zwischen Räumen ähnlicher Artenausstattung stehen und die Biotopverbundfunktion besonders ausgeprägt ist. Die Arten- und Lebensraumfunktion wird allerdings vom Vorkommen alter Reste der ehemaligen Enke – Kaserne beeinträchtigt.

A Ausgangszustand des Plangebietes				
Biotop- und Nutzungstyp	Grundwert A	Flächenanteil		Einzelflächenwert
		in m ²	in %	
Hecke Bestand (Teilfläche L)	9	9.265	7%	83.385

9.4.1.14 Sonstige Biotop- und Nutzungstypen

Die Isarstraße und die Elballee, die dem Plangebiet als externe Erschließung dienen, grenzen das Plangebiet nach Süden und Osten hin ab. Die Fahrbahn der Isarstraße ist bituminös. Die Elballee ist eine, wie zuvor bereits erwähnt, mit Winterlinden überstandene Allee. Fahrbahn und Gehwege sind gepflastert. Der Radweg auf der Ostseite trägt eine Asphaltdecke.

9.4.1.15 Zusammenfassung

Zusammengefasst kann festgehalten werden, dass nahezu 2/3 des gesamten Geltungsbereiches des Bebauungsplanes anthropogen überformt und geprägt wurden. Die im Plangebiet vorkommenden Ruderalfluren sind teilweise das Ergebnis der nach 1990 aufgegebenen Nutzungen. Die Garagen, Gärten und die ehemalige Schulturnhalle wurden beispielsweise bis über die Mitte der 1990er Jahre hin genutzt. Die erfassten Arten und Biotope sind in ihrer Ausprägung und Ausstattung an das Vorkommen urbaner Boden – und Nutzungsformen gebunden bzw. angepasst. Der Vegetationsbestand ist seit Jahren auf die wechselhafte Grundwasserdynamik der Elbe (GW – Stände < 4,00 m bis geländenah bei Hochwasser der Elbe) eingestellt. Die inhomogene Nutzungsartenverteilung spiegelt sich zudem auch in der Verteilung der klimatischen Funktionen im Plangebiet wieder. Während die offenen Ackerflächen gute Kaltluftentstehungsbedingungen vorweisen können, weisen die sonstigen Areale eine deutliche Dämpfung der Klimaelemente Temperatur, Feuchte, Wind im Vergleich zum Freiland auf. Begründet werden kann dies mit relativ geringen Versiegelungs- und hohen Durchgrünungsgraden, die einer Überwärmung entgegenwirken und die Durchlüftung unterstützen können. Bei der bioklimatischen Bewertung können diesem Klimabereich insgesamt günstige Eigenschaften attestiert werden, die im Wesentlichen aber auf die nähere Umgebung beschränkt bleiben.

Die im Plangebiet vorkommenden Biotop- und Nutzungstypen wurden auch hinsichtlich ihrer Arten- und Lebensraumfunktion sowie ihrer Biotopverbundfunktion bewertet. Gegenstand der Bewertung der Bedeutung des Schutzgutes Pflanzen, Tiere und deren Lebensräume ist der Beitrag der Flächen für den Erhalt der wildlebenden Tiere, resp. Pflanzen als Teil des Naturhaushaltes. Dieses Ziel ist als Grundsatz des Naturschutzgesetzes und der Landschaftspflege §1 (1) Nr. 3 und §2 (1) Nr. 10 BNatSchG sowie §1 (1) Nr. 3 und §2 Nr. 2 NatSchG LSA formuliert. Kriterium für die Einschätzung der Bedeutung dieses Schutzgutes ist die Erfüllung der Funktion der jeweiligen Flächen für den Arten- und Biotopschutz.

Die Zahl der Bewertungsstufen wurde auf verbal-argumentativ auf 5 begrenzt und den örtlichen Gegebenheiten (Grundwerte 0 – 10) angepasst.

In der nachfolgenden Tabelle 6 werden die Biotop- und Nutzungstypen entsprechend ihrer Ausprägung und Bedeutung im Plangebiet zusammengefasst.

A Ausgangszustand des Plangebietes				
Biotop- und Nutzungstyp	Grundwert A	Flächenanteil		Einzelflächenwert
		in m ²	in %	
Gebäude Teilfläche K	0	9.891	7%	0
versiegelte Flächen gehölzüberstanden ca. 30 % Teilfläche K	1	16.877	13%	16.877
Acker (Teilfläche A)	2	64.708	49%	129.416
Intensivrasen Schulsportplatz (Teilfläche H)	2	3.848	3%	7.696
Intensivrasen (Schulhortplatz) (Teilfläche I)	2	992	1%	1.984
Brache strukturarm (Teilfläche D)	3	1.392	1%	4.176
Extensivrasen (Elballee) artenarm (Teilfläche G)	3	8.863	7%	26.589
Gärten (struktureich) Bestand (Teilfläche B)	4	8.233	6%	32.932
Brache (Spielplatz) mit Gehölzaufwuchs (Teilfläche E)	4	1.939	1%	7.756
Extensivrasen (Teilfläche F)	4	1.144	1%	4.576
Brache struktureich (Teilfläche C) mit Gehölzaufwuchs	5	1.808	1%	9.040
davon Allee (Baumgruppe) Bestand (Teilfläche J)	8	1.444	1%	11.552
davon Baumgruppe Bestand (Hinterland Elballee) Teilfläche J	8	1.863	1%	14.904
Hecke Bestand (Teilfläche L)	9	9.265	7%	83.385

Tabelle 7 Zusammenfassende Bewertung der im Plangebiet vorkommenden Biotop- und Nutzungstypen

Empfindlichkeit

In Abhängigkeit der vorherrschenden anthropogen beeinflussten Bestandsstruktur und in Abhängigkeit der Standorteigenschaften in Bezug zur Lage und Größe sind die spezifischen Empfindlichkeiten für die festgestellten Biotope

- gegenüber Veränderungen der Standortbedingungen durch Ver- und Entsiegelungsmaßnahmen
- gegenüber Veränderungen der räumlichen Anordnung von Habitatstrukturen durch Minderung , Zerschneidung oder Verlust und Neuanlage von Vegetationsflächen
- gegenüber Schadstoffeinträgen, insbesondere während der Abbruch-, Bäumungs-, Erschließungs- und Neubauphasen
- gegenüber visuellen Störreizen (Licht und Bewegungsunruhe), Verlärmung und Erschütterung
- gegenüber Änderungen hydrologischer Parameter.

differenziert zu bewerten. Dabei wird unterstellt, dass nahezu alle erfassten (vegetationsüberstandenen) Biotope gegenüber Veränderungen der Standortbedingungen durch Ver- und Entsiegelungsmaßnahmen sowie gegenüber Veränderungen der räumlichen Anordnung von Habitatstrukturen durch Minderung , Zerschneidung oder Verlust und Neuanlage von Vegetationsflächen mittel bis hoch empfindlich sind. Besonders herauszustellen ist die nach § 37 NatSchG LSA geschützte Hecke, Des Weiteren sind die an den Gebäuden entlang der Elballee festgestellten Brutvogelarten gegenüber Veränderungen der Standortbedingungen durch Entsiegelungs- bzw. Abbruchmaßnahmen hoch empfindlich.

Vorbelastungen

Die Biotope im Plangebiet sind unterschiedlich vorbelastet. Hervorzuheben sind die intensive Nutzung des Ackers, der Einsatz von Düngemitteln, Bioziden und die Dominanz von Kulturpflanzen. Bezüglich der Gehölze werden Nährstoffeinträge durch die angrenzenden Ackerflächen unterstellt. Zudem stellen die Versiegelungen in Form von Wohngebäuden, Garagen, Straßen und Wegen weitere erhebliche Vorbelastungen dar.

9.4.2 Schutzgut Boden

9.4.2.1 Bodenfunktionen und Eingriffsregelung

Der Boden gehört über seine natürlichen Funktionen und entsprechenden Funktionsausprägungen zum Funktionsgefüge innerhalb der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und mittelbar auch zum Landschaftsbild. Innerhalb der Eingriffsregelung sind deshalb die natürlichen Bodenfunktionen mit dem Ziel zu erfassen, ihren Beitrag zur Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes festzustellen.

Das Bundesbodenschutzgesetz BBodSchG aggregiert die vielfältigen Funktionen der Böden zu drei natürlichen Bodenfunktionen, der Archivfunktion und vier Nutzungsfunktionen. Bei den für die Eingriffsregelung relevanten Bodenfunktionen handelt es sich um:

1. Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen (Lebensraumfunktion)
2. Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen (Regler- und Speicherfunktion)
3. Abbau-, Ausgleichs und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers (Filter- und Pufferfunktion)
4. Archiv der Natur- und Kulturgeschichte (Archivfunktion).

Für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sind insbesondere die „natürlichen Bodenfunktionen“ von Bedeutung. Die Nutzungsfunktionen des Bodens (z.B. land- und forstwirtschaftliche Produktion) sind demgegenüber vorwiegend für die Nutzbarkeit des Bodens durch den Menschen von Bedeutung und im Rahmen der Eingriffsregelung nicht relevant. Im Gegenteil läuft oft eine hohe Bedeutung der Nutzungsfunktion des Bodens den Zielen des Naturschutzes entgegen.

9.4.2.2 Ausgangssituation im Plangebiet

Die Bodenverhältnisse des Kreises Dessau spiegeln in gewisser Weise die geologischen Verhältnisse wieder, da die Bodenbildungsprozesse der einzelnen geologischen Einheiten bei relativ einheitlichen klimatischen, biologischen und hydrologischen Verhältnissen einsetzten (siehe Anlage 2).

Die Entstehungsgeschichte der Landschaft um Dessau ist durch das Quartär geprägt, die jüngste Formation des Erdzeitalters mit dem Pleistozän und dem Holozän. Nachgewiesen wurden die Bildungen der Elster-, der Saale- und der Weichselkaltzeit.²²

²² Institut für Länderkunde Leipzig: Werte der deutschen Heimat, Bd. 52, Dessau – Wörlitzer Kulturlandschaft, Seite 15, Leipzig, 1992

Das Plangebiet liegt im Urstromtal der Elbe. Der oberflächennahe Bereich ist bis in ca. 0,4 m bis 1,2 m Tiefe anthropogen (Landwirtschaft und bauliche Anlagen) beeinflusst. In natürlicher Folge stehen am Standort unter holozänen Bildungen (Auelehm) pleistozäne Sedimente (fluviatile und glazifluviatile Sande und Kiese) an. Die quartären Sedimente werden von oberoligozänen schluffigen Feinsandschichten des Tertiärs unterlagert, wobei die Oberkante der tertiären Bildungen im Standortbereich in Tiefen ab über 20 m unter Gelände erwartet wird.

Auf Grund der Elbnähe können die holozänen Schichten stark wechseln (Schichtstärke und Zusammensetzung).

Im Bereich der landwirtschaftlich genutzten Flächen im westlichen Drittel des Plangebietes steht oberflächlich Mutterboden (schluffiger, humoser Sand) an. Dagegen ist im Bereich der alten Bebauung im östlichen Drittel des Plangebietes eine Auffüllungsschicht vorhanden.²³

Im Allgemeinen ist oberflächlich bis in Tiefen von nahezu 1,00 m bis ca. 2,5 m ein starker Wechsel zwischen sauberen und schluffigen Sanden und zwischengelagerten bindigen Erdstoffen (Auelehm / -ton) vorhanden.

Nach den Aufschlüssen in den bebauten Bereichen ist dort folgende idealisierte Baugrundsichtung vorhanden²⁴:

- | | | |
|----------------------------------|------------------|--|
| - 0 – 0,4 / 1,2 m unter Gelände: | Auffüllung | anthropogen |
| - -1,5 / 2,0 m unter Gelände: | Auelehem | Holozän (Im Auelehm sind lokal geringmächtige sandige Zwischenlagen vorhanden) |
| - -1,7/ 2,5 m unter Gelände: | schluffiger Sand | Holozän / Pleistozän |
| - ab 1,7 / 2,5 m unter Gelände: | Sand | Pleistozän |

Bei der Auffüllung handelt es sich um ein inhomogenes Gemisch aus überwiegend bindigen Erdstoffen (umgelagerter Auelehm) und vereinzelt Bauschutt (Ziegelbruch). Die oberflächennahen Befestigungsschichten sind mit Feinkorn- und humosen Materialien vermischt.

Der Auelehm liegt am Standort als toniger, feinsandiger Schluff bis schluffiger Ton vor.

Im Übergangsbereich der holozänen zu den pleistozänen Sedimenten befindet sich eine geringmächtige Bodenschicht aus schluffigen bis schwach schluffigen Fein – und Mittelsand.

Der Sand liegt überwiegend als Mittel- bis Feinsand mit variierenden Grobsand- und Kiesanteilen vor.

Allgemein nimmt die Korngröße (Kiesbeimengungen) mit zunehmender Tiefe zu.

Auf der Basis des erfassten Bodens lassen sich im Plangebiet und an seinen Grenzen 3 Bodenformengesellschaften unterscheiden (siehe Anlage 3)

Die Bodenform „Gley – Vega aus Fluvilehm“ hat im Plangebiet ein flächenhaftes Ausmaß von ca. 32.750 m². Die Siedlungsböden über Auen – und Kolluvialsedimenten haben ein Ausmaß von ca. 68.020 m². Die Bodenform „Gley aus Sand“ nimmt einen Flächenanteil von ca. 29.025 m² ein.

²³ IBA: Gutachten zu den Baugrund- und Gründungsverhältnissen für das Bebauungsgebiet Große Loos, 1996

²⁴ IBA: Gutachten zu den Baugrund- und Gründungsverhältnissen für das Bebauungsgebiet Große Loos, 2001

9.4.2.3 ökologische Bodenfunktionen

Der Beitrag der Böden zur Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes muss vor allem daran bemessen werden, dass Böden einerseits eine Funktion als Standort für Pflanzen und Tiere besitzen, andererseits eine Lebensraumfunktion für Bodenorganismen aufweisen.

Die natürlich hohe Nährstoffgehalte und die günstige Bodenstruktur der Auenböden (Gley – Vega aus Fluvilehm) bewirken ein hohes landwirtschaftliches Ertragspotential. Der Nährstoffreichtum findet seinen Ausdruck auch in den Bodenwertzahlen, die auf den Auenböden Werte zwischen 50 und 70 erreichen. Begrenzender Faktor für die Beackerung ist ein oberflächennaher Grundwasserstand zur Zeiten der Hochwässer von Elbe und Mulde.

Die Ackernutzung führte auch zu einer Degradierung und Verdichtung der Vegen, indem stärkere Verbraunungen durch Pflügen zu verzeichnen sind und ausgewaschene Nährstoffe durch fehlenden Nachschub irreversibel verloren sind. Der Humusgehalt der Böden wurde verringert und durch den Einsatz von Agrochemikalien veränderte sich die Zusammensetzung der im Boden lebenden Organismen.

Die Auenböden sind die Voraussetzung für die Ausbildung der Auenwälder (Fraxino-Ulmetum). Diese Waldvegetation besitzt einen großen Reichtum an Pflanzen- und Tierarten und zählt zu den seltenen und geschützten Biotopkomplexen. Gleichzeitig kann die Funktion für den Menschen verdeutlicht werden, da die strukturreichen Wälder besondere Eignung für die landschaftliche Erholung besitzen und das Mikroklima positiv beeinflusst wird.

Die Bodenfunktionen wie Puffer-, Filter- und Transformationsfunktion sind hier gut ausgebildet.

Unter ökologischen Gesichtspunkten sind die grundwasserbestimmten Sande der Niederterrasse im westlichen Teil des Plangebietes anders zu bewerten. Die dort ausgebildeten Gleye aus Sand besitzen einen geringen natürlichen Nährstoffgehalt, die Bodenwertzahlen liegen zwischen 30 und 40. Die Böden wurden trotz eines geringen Ertragspotentials in eine ackerbauliche Nutzung genommen, da sie für die Beackerung günstige Feuchtigkeitsverhältnisse vorweisen können.

Die hohe Sickerwasserrate der Gley – Böden aus Sand stellt eine potenzielle Gefährdung des Grundwassers vor auftreffenden Schadstoffen dar. Gleichzeitig besitzen die Sandböden kein gutes Filter- und Puffervermögen, die Möglichkeit Nährstoffe und Wasser zu speichern ist ebenfalls gering. Eindringende Schadstoffe können ohne große Hindernisse durch den Boden in das Grundwasser gelangen. Ein schnelles Versickern des Wassers besitzt eine große Bedeutung für die Grundwasserneubildung. Die Schutzbedürftigkeit des Bodens wäre aus den genannten Gründen sehr hoch zu bewerten.

Die Standortfunktion für Pflanzen- und Tierarten ist hoch zu bewerten. Die mageren grundwasserbestimmten Sande sind Standorte der Pfeifengras-Eichenwälder und Eichen-Hainbuchenwälder. Auf Grund der landwirtschaftlichen Nutzung der Flächen ist eine Vegetation nicht mehr vorhanden. Der Schutz der Böden als potentieller Standort dieser Wälder besäße deshalb große Bedeutung. Insgesamt sind die grundwasserbestimmten Sande als ökologisch wertvoll einzustufen.

Der Boden im östlichen Teil des Plangebietes ist durch den Menschen stark verändert worden. Dort wurde Mutterboden ab- und neu aufgetragen und in Teilen versiegelt. Die Mächtigkeit der dortigen Auffüllungen wurde mit 0,3 m bis 1,4 m festgestellt.

Bei Suchschachtungen im Jahre 1999 wurden über- und unterirdische Bauwerke und Bauwerksteile erfasst, die möglicherweise auf die einstige Nutzung der Flächen für die Enke – Kaserne zurückzuführen sind.

In den 30er Jahren wurde für das schwere Artillerie-Regiment Nr. 49 der Deutschen Wehrmacht die Encke-Kaserne entlang der heutigen Elballee errichtet. Nach dem zweiten Weltkrieg hatten zunächst Truppen der Roten Armee den Komplex bis Oktober 1946 genutzt. Von 1948 bis 1950 wurden drei ehemalige Mannschaftsgebäude durch die Gemeinnützige Siedlungsgesellschaft für Dessau, Stadt und Land GmbH, einem Vorläufer der Dessauer Wohnungsbaugesellschaft, umgebaut.

Zeugen dessen sind zwei Wohnblöcke und das Gebäude der "Friedensschule" an der Elballee. Im Weiteren befanden sich im östlichen Teil des Plangebietes noch vor wenigen Jahren größere zusammenhängende Garagenkomplexe, ungeordnet erscheinende Einzelgaragen, Gärten sowie die Turnhalle und das Hortgebäude der o.a. Schule.

Diese Böden sind durch Köpfung und Überschüttung des natürlichen Profils als naturfern zu bezeichnen. Die Bodenfunktionen sind hier größtenteils verloren gegangen. In ihrer Gesamtheit werden diese anthropogen überformten Böden, die ihren ursprünglichen Bodentyp völlig verändert haben und wo das gesamt Profil umgeformt wurde, als Kultusole (Kulturböden) bezeichnet. Nach der Art der Beeinträchtigung und der jeweiligen Nutzungsform können im Plangebiet 2 verschiedene anthropogene Böden unterschieden werden Dazu gehören:

- Hortisole (Gartenböden),
- Auftragsboden.

9.4.2.4 Archivfunktion

Die Archivfunktion des Bodens ist als Zeugnis der Landschaftsentwicklung von Bedeutung. Zu unterscheiden sind naturgeschichtliche von kulturgeschichtlich bedeutsamen Elementen.

In der von Bauvorhaben betroffenen Fläche sind Bereiche - nahezu 50 % - mit bedeutenden Bodenfund aus – ur – und frühgeschichtlicher Zeit bekannt. Das Baugebiet liegt in einem ur – und frühgeschichtlichen Siedlungsareal, das den Charakter eines Flächendenkmals trägt.²⁵

Die Archivfunktion der vorkommenden Bodenarten ist damit von hoher Bedeutung.

9.4.2.5 Gegenwärtiger Stand der Bodensituation im Plangebiet

Mit Beginn der Erschließungsarbeiten und Hochbaumaßnahmen Ende der 1990er Jahre waren Bodenabtrag und –verlagerung sowie Flächenversiegelungen verbunden. Eingriffe in das Bodenpotential wurden vorgenommen. Durch die Beseitigung der Bodendecke ging Boden irreversibel verloren.

Das Landesamt für archäologische Denkmalpflege Land Sachsen-Anhalt hat durch Mitarbeiter des vor Ort ansässigen Naturkundemuseums die Tiefbauarbeiten begleitet und Bodenfunde gesichert.

Bei Feldarbeiten wurden an den erkundeten gewachsenen Erdstoffen und den Auffüllmaterialien keine organoleptischen Auffälligkeiten hinsichtlich Färbung oder Geruch festgestellt. Hinweise die auf chemische Belastungen schließen lassen, sind auf dem ehemaligen Kasernengelände nicht gegeben.

²⁵ LA für archäologische Denkmalpflege Land Sachsen-Anhalt, 1995

In der 2. Hälfte des Jahres 2003 wurde der Komplettabbruch der Wohngebäude Elballee 101, 103 und 115, 117 auf den Flurstücken 2130, 2136 der Flur 9 der Gemarkung 1817 –Ziebigk durchgeführt. Diese Flurstücke befinden sich an der östlichen Plangebietsgrenze. Die Baugruben auf diesen Flächen wurden wieder verfüllt. Die gewählte Auffüllung ermöglicht eine spätere Bebauung bzw. eine künftige Nutzung für Freizeit und Erholung. Der Nachweis wurde durch das erstellte Prüfzeugnis Nr. 03190 erbracht. Der Nachweis über eine ausreichende Verdichtung wurde erbracht und dem Bauordnungsamt der Stadt Dessau vorgelegt.²⁶

9.4.2.6 Zusammenfassung

Die ökologischen und ökonomischen Funktionen des Bodens stehen stets in einem Spannungsverhältnis, welches auch im Plangebiet zum Ausdruck kommt. Durch soziale Nutzungen sind die physikalischen, chemischen und biologischen Bodeneigenschaften in der östlichen Plangebietshälfte bis in die unter Schutz stehende Hecke hinein verändert worden. Bei Suchschachtungen im Jahre 1999 wurden über- und unterirdische Bauwerke und Bauwerksteile erfasst, die möglicherweise auf die einstige Nutzung der Flächen für die Enke – Kaserne zurückzuführen sind.

In den 30er Jahren wurde für das schwere Artillerie-Regiment Nr. 49 der Deutschen Wehrmacht die Encke-Kaserne entlang der heutigen Elballee errichtet. Nach dem zweiten Weltkrieg hatten zunächst Truppen der Roten Armee den Komplex bis Oktober 1946 genutzt. Von 1948 bis 1950 wurden drei ehemalige Mannschaftsgebäude durch die Gemeinnützige Siedlungsgesellschaft für Dessau, Stadt und Land GmbH, einem Vorläufer der Dessauer Wohnungsbaugesellschaft, umgebaut.

Zeugen dessen sind zwei Wohnblöcke und das Gebäude der "Friedensschule" an der Elballee. Im Weiteren befanden sich im östlichen Teil des Plangebietes noch vor wenigen Jahren größere geordnete Garagenkomplexe, ungeordnet erscheinende Einzelgaragen, Gärten sowie die Turnhalle und das Hortgebäude der o.a. Schule.

Neben den o.a. Veränderungen der physikalischen, chemischen und biologischen Bodeneigenschaften spielen die Auswirkungen landwirtschaftlicher Nutzung auch eine maßgebliche Rolle bei der Veränderung der im Plangebiet vorkommenden Böden.

Nahezu 6,8 ha der Böden des Plangebietes sind mittel bis stark anthropogen beeinflusst worden. Davon sind ca. 2,7 ha versiegelt. Ca. 6,2 ha der Böden sind durch landwirtschaftliche Begleitprozesse negativ beeinträchtigt worden.

Tabelle 8 Bewertung der Bodenfunktionen

Bodenform	Lebensraumfunktion	Regler- und Speicherfunktion	Filter – und Pufferfunktion	Archivfunktion
Gley – Vega aus Fluvilehm	mittel bis hoch	mittel bis hoch	mittel bis hoch	hoch
Siedlungsböden über Auen – und Kolluvialsedimenten	gering bis mittel	mittel	mittel	hoch
Gley aus Sand	mittel bis hoch	mittel bis hoch	gering	hoch

²⁶ Schatz Umwelt GmbH: Schreiben an die DWG vom 08.12. 2003, vorgelegt im BauOA mit Schreiben vom 10.12. 2003

Aus der Beschreibung und Bewertung der einzelnen Bodenformen (Tabelle 7) wird deutlich, dass die Bodenformen „Gley – Vega aus Fluvilehm“ und „Gley aus Sand“ zu den potenziell schutzwürdigen Böden zählen. Sie stellen mit ca. 6,2 ha einen Anteil von 47 % einen bedeutenden Anteil im Plangebiet dar.

Während die „Gley – Vega aus Fluvilehm“ ihre besondere ökologische Bedeutung einer hohen Wertigkeit für eine ackerbauliche Nutzung, guten Regelungsfunktionen und einem Standortpotenzial für die Auenwälder verdankt, zieht die Bodenform „Gley aus Sand“ ihre Schutzbedürftigkeit aus den gering ausgeprägten Regelungsfunktionen mit besonderen Auswirkungen auf das Grundwasser.

Alle Böden im Plangebiet besitzen eine anthropogen veränderte Oberbodenstruktur auf gewachsenem Boden. Die Vegetationsdecke ist zu großen Teilen (ca. 9 ha) abgetragen. Im östlichen Teil überwiegen Versiegelungen mit dauerhaften Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen. Im westlichen Teil beeinträchtigt Intensivdüngung, Tiefenumbruch und Bodenverdichtungen infolge intensiver landwirtschaftlicher Nutzung die Naturnähe. Die Naturnähe ist mit Ausnahme des unter § 30 NatSchGLSA Schutz gestellten Biotops gering.

9.4.3 Schutzgut Wasser

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

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

Im Plangebiet sind keine Fließ- und Stillgewässer vorhanden. Die Grundwasserverhältnisse des Plangebietes entsprechen den Bedingungen der Auenlandschaft. Das Plangebiet liegt nicht in einem förmlich festgestellten Überschwemmungsgebiet.

Die nächstgelegene Stelle des Gebietes des B-Planes Nr. 146 ist ca. 450 m vom Flusslauf der Elbe entfernt.

Der Kreis Dessau wird maßgeblich durch Elbe und Mulde geprägt. Beide Flüsse sind gemäß Wassergesetz Sachsen- Anhalt Gewässer erster Ordnung. Westlich der Bundesstraße 184 mündet die Mulde in die Elbe.

Die Elbe ist das größte Fließgewässer Sachsen- Anhalts. Dessau befindet sich am Mittellauf der Elbe. Im Fluss verläuft die Nordgrenze der Stadt Dessau, das jenseitige, rechte Ufer gehört zum Gebiet des Landkreises Anhalt-Zerbst. Im Bereich des Stadtgebietes beschreibt die Elbe einen großen Bogen. Der Fluss hat hier eine Breite von etwa 120 bis 170 Metern. Die Elbe ist hier nicht kanalisiert oder begradigt. Die Elbe verfügt im Dessauer Gebiet nicht über Staue oder Wehre. Die Sohle des Gewässers ist unbefestigt. Die Mäandrierung des Flusses wird durch Buhnen verhindert, die Ufer der Elbe sind hier nicht verbaut.

Nach Auswertung des Landschaftsplans liegt das Grundwasser in einem Abstand von > 2m bis 5 m unter Geländeoberfläche.

Bei Baugrundaufschlussarbeiten im Jahre 1996 wurde das Grundwasser im Plangebiet in einer Tiefe von 2,60 m bis 4,40 m unter der Aufschlussebene eingemessen, dies entspricht den Ordinaten + 54,3 m HN bis 55,8 m HN. Der angegebene Grundwasserstand ist als Wasserendstand zum Zeitpunkt der Aufschlussarbeiten zu bezeichnen, da auf Grund des kleinen Durchmessers der Rammkernsondierung noch ein Anstieg möglich sein könnte. In den anstehenden Sanden und Kiesen ist ein geschlossener Grundwasserspiegel vorhanden, der vom Wasserstand der Elbe beeinflusst wird.²⁷

Bei den Feldarbeiten in 2001 wurde ein ganzjährig wasserführender, oberflächennaher, ungespannter Grundwasserleiter erkundet. Das Grundwasser wurde bei natürlich niedrigem Grundwasserstand im Dezember 2000 bzw. Januar 2001 zwischen 3,30 m und 3,70 m unter Gelände, d.h. bei ca. 55,2 bis 55,6 ü HN angeschnitten.²⁸

Grundwassermessungen im November 2003 am Pegel Elballee / Ruhrstraße haben einem Grundwasserflurabstand von 3,40 m zum Ergebnis gehabt. Messungen an einem Notwasserbrunnen in der Lage Elballee / Ruhrstraße im Oktober 2002 belegen den unmittelbaren hydraulischen Zusammenhang mit dem Elbwasserspiegel. Nach dem Hochwasserereignis im August 2002 wurden hier Flurabstände in Höhe von 2,50 m ermittelt.

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

Während bei Niedrigwasser der Elbe die Fließrichtung in nordwestlicher Richtung (Entwässerung zur Elbe) verläuft, erfolgt bei einem Hochwasser eine Umkehr der Fließrichtung in südwestlicher Richtung.

Entsprechend der hydrologischen Stellungnahme 116 / 96 / 4139 vom 05.06.1996, erstellt durch das Staatliche Amt für Umweltschutz sind zur Planung und Realisierung folgende Grundwasserordinaten am untersuchten Standort anzusetzen:

- Höchster Grundwasserstand (HGW) 58,0 m ü HN
- Mittlerer Grundwasserstand (MGW) 55,8 m ü HN
- Niedrigster Grundwasserstand (NGW) 55,0 m ü HN

Die wahrscheinlich höchsten Grundwasserstände werden nach einem Gutachten des Institutes für Baustoffprüfung IBA Anhalt GmbH mit nachstehenden Werten angesetzt:

- + 58 , 5 m HN im südöstlichen Bereich des Baugebietes
- + 59,0 m HN im nordwestlichen Bereich des Baugebietes.²⁹

Das Gelände des Plangebietes ist leicht wellig ausgebildet. Die Geländehöhen liegen zwischen 58,9 m HN (Mühlweg) bis 59, 5 HN (Isarstraße).

²⁷ IBA: Gutachten zu den Baugrund- und Gründungsverhältnissen für das Bebauungsgebiet Große Loos, 1996

²⁸ IBA: Gutachten zu den Baugrund- und Gründungsverhältnissen für das Bebauungsgebiet Große Loos, 2001

²⁹ IBA: Gutachten zu den Baugrund- und Gründungsverhältnissen für das Bebauungsgebiet Große Loos, 1996

Bei den vorstehenden Werten sind somit Vernässungen von tieferen Stellen zu erwarten. Über dem Auelehm und über bindigen Auffüllungsbereichen können lokal und temporär Schichtwasser und Staunässerscheinungen auftreten. In niederschlagsreichen Jahreszeiten kann sich auf den oberflächlich vorhandenen stark schluffigen Sanden und Schluffen Stauwasser bilden.

Westlich des Plangebietes verläuft der Ochsenwall. Er ist Bestandteil der Hochwasserschutzanlagen der Stadt Dessau entlang der Elbe. Er schließt im Norden an den Ringwall der Kläranlage und im Süden an das Hochufer Kühnauer Park an. Der Deich schützt im Wesentlichen den Dessauer Ortsteil Ziebigk vor einer Überflutung. Das Hochwasser im August 2002 hat auch diesem Deich Schäden zugefügt. Der Deich musste aufgekadet werden, um ein Überlaufen zu verhindern. Als Schwachstelle des Deiches wurden Qualm – und Sickerwasseraustritte am landseitigen Deichfuß sowie der landseitigen Böschung festgestellt. Durch einen nahezu vollflächigen Sandsackverbau wurde der Deich stabilisiert.³⁰

Für die mittlerweile abgeschlossenen Rekonstruktionsmaßnahmen am Ochsenwall wurden die am Deich gemessenen höchsten Wasserstände des Hochwasserereignisses vom August 2002 als BHW zugrunde gelegt.

Relevant sind hier die Hochwasserstände der Elbe vom 19.08. 2002. Die Bemessungswasserstände wurden dem Deichkartenwerk Dessau / Anhalt, Bearbeitungsstand 01 / 2003, Längsschnitt 16 – Linker Elbedeich – Kühnauer Park – Ochsenwall – Kläranlage entnommen.

Daraus ergibt sich für die zum Plangebiet nächstgelegene Stelle am Siel Obelisk ein BHW von 59,12 m HN für die Rekonstruktion des Ochsenwalles.³¹

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

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

Der Oberflächenabfluss hängt zum großen Teil von der Flächennutzung und damit von dem Bodenbewuchs ab. Zum Beispiel ist bei einer Ackernutzung die Pflanzendecke weniger dicht als bei Grünlandflächen, so dass auf Äckern mit höheren Oberflächenabflüssen der Niederschläge zu rechnen ist. Weiterhin wirkt das Relief auf den Oberflächenabfluss ein. Je stärker die Hangneigung ist, desto größer ist in der Regel auch der Oberflächenabfluss. Die Art des Bewuchses steht in Zusammenhang mit der Grundwasserneubildung. In Waldflächen siedeln Pflanzen mit unterschiedlichen Wurzeltiefen, so dass in verschiedenen Tiefen von den Pflanzen Wasser aufgenommen wird und weniger Wasser der Grundwasserneubildung zur Verfügung steht. Bindige Böden nehmen relativ viel Wasser als Haftwasser auf; insofern beeinflusst auch der Boden die Grundwasserneubildung. Unterschiede bei Niederschlägen und Temperatur treten im Wesentlichen großräumig auf und haben keinen bestimmenden Einfluss auf die kleinräumige Situation.

³⁰ Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen – Anhalt : Rekonstruktion des Hochwasserschutzdeiches am Ochsenwall in Dessau – Ziebigk zwischen Ringdeich Kläranlage und Hochufer Kühnauer Park, April 2003

³¹ Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen – Anhalt : Rekonstruktion des Hochwasserschutzdeiches am Ochsenwall in Dessau – Ziebigk zwischen Ringdeich Kläranlage und Hochufer Kühnauer Park, April 2003

Für die Grundwasserneubildungsrate besitzen die Siedlungsböden über Auensedimenten bedingt Bedeutung, da die Sickerwasserrate bei lehmigen und tonigen Substraten gering ist. Weiterhin verhindert die hohe Verdunstung auf den teilweise vegetationsüberstandenen Flächen eine hohe Grundwasserneubildungsrate.

Die hohe Sickerwasserrate der Sandböden stellt eine Gefährdung des Grundwassers vor auftretenden Schadstoffen dar. Gleichzeitig besitzen die Sandböden kein gutes Filter- und Puffervermögen, die Möglichkeit Nährstoffe und Wasser zu speichern ist ebenfalls gering. Eindringende Schadstoffe können ohne große Hindernisse durch den Boden in das Grundwasser gelangen. Das schnelle Versickern des Wassers besitzt jedoch große Bedeutung für die Grundwasserneubildung.

Von großer Bedeutung für den Bereich der Auen und der Niederterrassen ist der Grundwasserflurabstand. Bei sehr hoch anstehendem Grundwasser ist der Weg des Wassers von der Oberfläche bis in den oberen Grundwasserleiter sehr kurz und dadurch kann weniger Wasser im Boden haften bleiben. Geringer Wurzelraum der Pflanzen und hohe Versickerungsraten begünstigen die Grundwasserneubildung. Geringe Grundwasserflurabstände bedeuten höhere Verdunstungsraten, die geringere Grundwasserneubildungsraten nach sich ziehen. In Bereiche mit tiefer anstehendem Grundwasser muss das Sickerwasser einen längeren Weg bis in den Grundwasserleiter zurücklegen. Dabei wird Wasser von Pflanzen aufgenommen oder durch Verdunstung an die Atmosphäre zurückgegeben.

Nach Auskunft der Unteren Wasserbehörde der Stadt Dessau ist für den nordwestlichen Bereich der Stadt Dessau – dazu zählt auch das Plangebiet - bis an die Ortslage Waldersee heran und den Bereich des Kapengrabens von einer ungefähren Grundwasserneubildungsrate von 1,5 l/s je km² auszugehen. Anderen Ortes in der Stadt liegen die Grundwasserneubildungsraten deutlich höher. Die unterschiedlichen Grundwasserneubildungsraten werden ausschließlich vom Bodensubstrat bedingt. Die Auenschluffe, -lehme und -tone besitzen eine geringere Sickerwasserrate als die Sande der Niederterrassen. Es wird demnach bei den Sanden mehr Wasser in den Grundwasserleiter gelangen, das dort der Grundwasserneubildung zur Verfügung steht. In gleicher Weise wird auch auf den Dünenstandorten mehr Grundwasser neu gebildet.

Die Mächtigkeit des obersten Grundwasserleiters wird für den Bereich des Plangebietes innerhalb der Talsande mit ca. 15 m angegeben.³² Für das Gebiet konnten entsprechend der Beschreibung der geologischen Verhältnisse folgende Durchlässigkeitsbeiwerte ermittelt werden.

	Auffüllung	Auelehm	Schluffiger Sand	Sand
Durchlässigkeitsbeiwerte k_f [m/s]	$\sim 10^{-6}$	$\leq 10^{-7}$	$\sim 10^{-5}$	5×10^{-4}

Quelle: IBA: Gutachten zu den Baugrund- und Gründungsverhältnissen für das Bebauungsgebiet Große Loos, 2001

³² Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen – Anhalt : Rekonstruktion des Hochwasserschutzdeiches am Ochsenwall in Dessau – Ziebigk zwischen Ringdeich Kläranlage und Hochufer Kühnauer Park, April 2003

Die östlichen Drittel des Plangebietes gelegen versiegelten Flächen haben durch den erhöhten Oberflächenabfluss nur eine geringe Bedeutung für die Grundwasserneubildung.

Empfindlichkeit

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

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

Tabelle 9 Grundwassergefährdungsklassen gemäß hydrogeologischer Karte 1: 50.000 und deren Empfindlichkeitsbewertung

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

Das Grundwasser liegt über die Grenzen des Plangebietes hinaus betrachtet in einem Gebiet mit wechselhaften Aufbau der Versickerungszonen und hat einen Flurabstand von < 4 m.

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

Auenböden haben eine hohes Puffer- und Filtervermögen. Auftreffende Schadstoffe können durch die bindigen Substrate leicht gefiltert und z.T. umgewandelt werden, so dass eine Verunreinigung des Grundwassers vermindert werden kann.

Die hohe Sickerwasserrate der Sandböden stellt eine potenzielle Gefährdung des Grundwassers vor auftreffenden Schadstoffen dar. Gleichzeitig besitzen die Sandböden kein gutes Filter- und Puffervermögen, die Möglichkeit Nährstoffe und Wasser zu speichern ist ebenfalls gering. Eindringende Schadstoffe können ohne große Hindernisse durch den Boden in das Grundwasser gelangen.

Insgesamt ist trotz schwankender Grundwasserflurabstände davon auszugehen, dass bedingt durch das mehrheitliche Vorkommen bindiger Erdstoffe und die vorhandenen versiegelten Flächen mögliche Schadstoffe verhältnismäßig langsam in das Grundwasser eingetragen werden können.

Vorbelastungen

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

9.4.4 Schutzgüter Klima und Luft

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

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

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

Bedeutung

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

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

Das Plangebiet hat durch seine Ackerflächenanteil und zeitweilig hoch anstehendes Grundwasser eine potentiell hohe Bedeutung als Kaltluftproduzent. Gleichzeitig sind großflächige Ackergebiete aber auch Staubentstehungsgebiet, deren klimatische Bedeutung mit gering einzuschätzen ist. Durch die vorhandenen wenig bewegten Reliefeigenschaften – das Plangebiet fällt von Süden nach Norden um nahezu 2,00 m beharrlich ab - ist jedoch ein möglicher Transport der Kaltluft eher unwahrscheinlich. Zudem besitzt der Dessauer Stadtteil Ziebigk keine stark verdichteten Räume, so dass die Versorgung mit Frischluft potentiell ständig gegeben ist.

Das Plangebiet liegt in einem mikroklimatischen Übergangsbereich, der als geringfügig überwärmter Peripheriebereich mit geringfügig höheren Temperaturen, mäßig guter Abkühlungsrate in der Nacht

und relativ gutem Luftaustausch sowie mit bioklimatisch günstigen Funktionen und in Teilen als Kaltluftgebiet mit guten Kaltluftentstehungsbedingungen³³ bezeichnet werden kann.

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

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

Bioklimatisch wirksame Strukturen im Inneren des Plangebietes sind eher von untergeordneter Bedeutung (keine Grünlandnutzung und kein Oberflächenwasser).

Die Fläche des Plangebietes liegt in der Hauptwindrichtung der Stadt. Bei den vorherrschenden Winden aus westlichen Richtungen besitzen demnach die außerdeichs gelegenen Acker- und Grünlandflächen westlich von Ziebigk eine hohe Bedeutung für die Frischluftversorgung angrenzender Siedlungsbereiche.

Zusammenfassend kann die Bedeutung des Klimas im Planungsraum als mittel bis hoch eingestuft werden.

Empfindlichkeit

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

- baubedingte Schadstoffemissionen
- Verlust von lufthygienisch bedeutsamen Flächen (Kaltluftentstehungsgebiete)
- Schadstoffimmissionen durch Verkehrsaufkommen

Die Empfindlichkeit der potentiell klimaökologisch wirksamen Flächen des Plangebietes wird mit mittel bewertet, da Luftaustauschprozesse bzw. klimaökologische Ausgleichsprozesse nur schwach ausgeprägt, resp. nur in Maßen initiiert werden können.

Vorbelastung

Das Plangebiet liegt in keiner klimatisch und lufthygienisch erheblich vorbelasteten Situation.

Ca. 450 m entfernt zum Plangebiet befindet sich in nördlicher Richtung am Flusslauf der Elbe die Kläranlage der Stadt Dessau.

Kläranlagentypische Gerüche können im Plangebiet grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Im nordwestlichen Teil des Plangebietes kann es in Abhängigkeit von der Windrichtung zu einer Überschreitung der Geruchsschwelle an ca. 265 Jahresstunden (ca. 3%) kommen. Da die Geruchsbelastungen windabhängig sind, werden sie vorwiegend in den Monaten November und April auftreten.

³³ vgl. hierzu Stadtklimauntersuchung der Stadt Dessau von 1995

Derzeit liegen keine bundeseinheitlichen Grenzwerte für die Beurteilung der Geruchsbelastung vor. Der Länderausschuss für Immissionsschutz empfiehlt, die in der Geruchsrichtlinie (GIRL) beschriebenen Regeln zu beachten. Die dort angegebenen Immissionswerte für die höchstzulässige Geruchsbelastung sehen für Wohngebiete einen Orientierungswert von 10% der Jahresstunden vor. Diese Häufigkeit bezieht sich indes nicht auf das "deutlich wahrnehmbare Auftreten". Das Beurteilungskriterium nach der GIRL ist die Geruchsschwelle. Das ist der Schwellenwert, ab dem der Geruch gerade so wahrnehmbar ist. Mit einer prognostizierten Belastung von 3% der Jahresstunden wird der o.a. Wert von 10 % deutlich unterschritten.

Seit der Inbetriebnahme der sanierten und erweiterten Kläranlage 1. Bauabschnitt sind erhebliche Geruchsbelästigungen an der nahegelegenen Wohngebieten an der Elballee und der Isarstraße nicht aufgetreten.

Innerhalb des Stadtgebietes Dessau zeichnet sich der Ortsteil Ziebigk durch eine relativ geringe Vorbelastung der Luft mit Schadstoffen aus. Ein Ziel der Planung besteht insofern darin, die zusätzliche Belastung der Luft, die in Folge der neuen Bebauung entsteht, möglichst gering zu halten.

9.4.5 Schutzgut Landschaftsbild

Unter der ästhetischen Kategorie des Landschaftsbildes wird die sinnlich (visuell, auditiv, olfaktorisch) wahrnehmbare Erscheinungsform von Natur und Landschaft verstanden. Mit dem Begriff Landschaftsbild wird die in § 1 des BNatSchG genannte „Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft“ erfasst.

Die **Vielfalt** wird hier sowohl in ihrer Bedeutung für die Stabilität des Naturhaushaltes als auch vor allem als Kriterium für die Bewertung der Landschaft einschließlich ihrer Erholungseignung verstanden. Kriterien für die Erfassung der Vielfältigkeit bestehen vor allem in der Existenz einer Nutzungsvielfalt einschließlich der Verteilung der Nutzungen sowie der Existenz eines Wechsels in der Höhenentwicklung bedingt durch Relief- aber auch Vegetationsunterschiede.

Die **Eigenart** der Landschaft wird allgemein bestimmt durch die Existenz von charakteristischen, visuell wertvollen Landschaftsbestandteilen, die entweder nutzungsbedingt (z.B. Streuobst), reliefbedingt (Hangbereiche, Talungen), aber auch kulturhistorisch bedingt (Hohlwege, Dorfansichten) sein können. Hier wird ebenfalls das Eindringen wesensfremder Nutzungen mitberücksichtigt.

Die **Schönheit** der Landschaft kann nach drei wesentlichen, im ästhetischen Naturempfinden des Menschen begründeten Kriterien werden - der Harmonie von Form und Inhalt, der Übereinstimmung von Realität und Idealvorstellung und der Bevorzugung landschaftlicher Strukturvielfalt vor weiträumiger Monotonie.

Bei der Bewertung des Landschaftsbildes sind auch unbedingt der subjektive Aspekt des Erlebnisses jedes einzelnen Menschen in der Landschaft sowie die Standortabhängigkeit des Betrachters von Bedeutung. Eine Landschaft setzt sich aus verschiedenen Landschaftsbildern zusammen und der jeweilige Standort bestimmt dann den wahrgenommenen Bildausschnitt (Blickrichtung, -winkel, Entfernung).

Insgesamt besteht eine enge Wechselwirkung zwischen den drei Ebenen **Landschaft** und realer baulicher Umwelt mit den bildauslösenden Komponenten Relief, Vegetationsstrukturen, Wasser, Nutzungs- und Baustrukturen, **Landschaftsbild** mit den Kriterien Vielfalt, Eigenart, Natürlichkeit und **Betrachter** mit Erfahrungen, Erwartungen und Wertvorstellungen (NOHL, NEUMANN 1988).

Die Einschätzung des Landschaftsbildes erfolgte im Landschaftsplan der Stadt Dessau sowohl flächen- als auch objektbezogen und wurde auf der Karte 11 dargestellt. Bemerkenswerte Sichtbeziehungen und in der Landschaft vorhandene Störfaktoren werden ebenfalls mitberücksichtigt. Als Sichtbeziehungen werden in der Karte 11 die real wahrnehmbaren Sichten und nicht die historischen Sichtbeziehungen des Gartenreichs dargestellt.³⁴

Berücksichtigung sollte die Bewertung der Landschaftsästhetik gerade auch in einem überwiegend als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesenen Planungsraum und bei der Planung neu auszuweisender Bebauungsflächen finden, um vorhandene hohe Flächenbewertungen (oft gleichzeitig ökologisch besonders hochwertige Bereiche) bzw. bestehende Sichtbeziehungen nicht zu zerstören oder zu behindern. Im Rahmen der Eingriffsregelung erhält die Bewertung der Kategorie Landschaftsbild einen immer stärker zu beachtenden Stellenwert. Auf der Grundlage der Bewertungen können ebenso Maßnahmen bestimmt werden, die zur Aufwertung der landschaftlichen Ausstattung (Wegeführung, Gehölzpflanzungen) führen und damit zur Erhöhung des landschaftlichen Erlebnisses beitragen.

Bedeutung

Das Landschaftsbild erfüllt folgende Funktionen:

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

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

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

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

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

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

Erwiesenermaßen wird davon ausgegangen, dass die Erholungseignung umso größer ist, je vielfältiger und abwechslungsreicher die Naturnähe bestimmenden Merkmale ausgeprägt sind. Dabei kommt Übergangsbereichen wie die von Wald zur freien Landschaft, Gewässerrändern und

³⁴ LPR Reichhoff: Landschaftsplan der Stadt Dessau - Fortschreibung 2002

Hangkanten, sowie großflächigen Park- und Gartenanlagen eine große Bedeutung zu. Da sich hier ein häufiger Wechsel von Landschaftseindrücken ergibt, ziehen solche Bereiche in besonderem Maß Erholungssuchende an, während ausgeräumte Ackerflächen oder das Innere von Waldgebieten weniger aufgesucht werden.

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

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

- Einzigartigkeit,
- Unersetzbarkeit
- Seltenheit und
- Repräsentativität auf.

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

Das Plangebiet weist im nördlichen und westlichen Umfeld im bezug auf das Landschaftsbild und die landschaftsgebundene Erholung einen hohen ästhetischen Wert auf.

Das Bild ist weitgehend durch den Übergang der Stadtrandbebauung in die Auenlandschaft der Elbe geprägt. Die Vielfalt im Gelände baut auf den Nutzungsarten, der Vegetation und den Blickbeziehungen auf. Große alte Bäume sowie verschiedene Heckenstrukturen lassen kleinräumige Gliederungen erkennen. Wertvolle Sichtbeziehungen sind entlang des Mühlweges, am nördlichen Rande des Plangebietes vorhanden

Randstrukturen wie der Ochsenwall mit dem dahinterliegenden Großkühnauer Park sowie Hecken/Gehölzstrukturen im Norden und Osten der Fläche verleihen dem Gebiet eine hohe Erlebniswirksamkeit. Von hoher Bedeutung ist dabei die Blickbeziehung auf den kulturhistorisch wertvollen Obelisk am Ochsenwall. Die Lage am Rande des Biosphärenreservats "Flusslandschaft Mittlere Elbe" (Zone II, Naturschutzgebiet) bzw. am UNESCO - Weltkulturerbe "Dessau-Wörlitzer Gartenreich" (Ochsenwall, Mühlweg) verleiht dem Standort auch eine hohe Bedeutung für das Wohnen/Wohnumfeld. Die Ackerfläche ist von geringer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz.

Die südlich angrenzende Flachdachbebauung und der angrenzende Kirchberg mit seiner aus den 30 Jahren stammenden konventionellen Giebeldachbebauung verleihen der Ortslage einen stadtrandtypischen Abschluss. Durch die geschlossene Bebauung ist der gegenwärtige Ortsrand unzureichend eingegrünt.

Für das Kriterium Seltenheit ist immer der Bezugsraum zu berücksichtigen. Da sich das Plangebiet in seiner Struktur als typischer Stadtrandabschluss neuzeitlicher kleinteiliger Bebauung im Dessauer Stadtgebiet darstellt, ist die Bedeutung nach diesem Bewertungskriterium mit mittel einzuschätzen.

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

Folgende landschaftsbildprägende Strukturelemente existieren am Rand des Plangebietes:

- Dominante Bäume mit weit ausladenden Kronen (Platanen) sowie verschiedene Heckenstrukturen
- Ochsenwall mit dem dahinterliegenden Großkühnauer Park
- Obelisk am Ochsenwall

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

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

Das landschaftliche Erholungspotential wird wesentlich durch das Landschaftserlebnis bestimmt. Andererseits spielen Einstellung und Zielstellung des Besuchers der Landschaft eine besondere Rolle. So können geschlossene Waldgebiete das Ziel des Erholungssuchenden unter einer bestimmten Zielvorgabe ebenso sein, wie der Besuch der offenen Wiesen der Elbe- und Muldeau. Ebenfalls muss berücksichtigt werden, wie sich der Besucher durch die Landschaft bewegt, ob mit dem Auto, dem Kremser, dem Fahrrad oder zu Fuß.

Ein Zusammenhang von ästhetischer Bewertung der Landschaft (Landschaftsbild) und dem landschaftlichen Erholungspotential ist direkt abzuleiten. Ästhetisch hochwertige Bereiche, wie z.B. die landschaftlich abwechslungsreichen Flächen der solitärreichenbestandenen Wiesen der Elbeau sowie die Parkanlagen, sind hervorragend für die landschaftsbezogene Erholung geeignet. Im Gegensatz dazu stehen die intensiv durch die Landwirtschaft genutzten Bereiche der Stadt Dessau und teilweise in den eingedeichten Auen, die an Landschaftselementen verarmt sind und dem Wanderer wenig Abwechslung bieten. Diese Areale besitzen ein geringes landschaftliches Erholungspotential.

Durch die Randlage des Planungsgebietes zum Dessau-Wörlitzer Gartenreich mit dem nahegelegenen Ochsenwall, dem Obelisk, den dahinter anschließenden Großkühnauer Park und die Elbnähe hat es eine besondere Bedeutung für die landschaftliche Erholungseignung. Diese Areale sowie das nahegelegene Kornhaus am Elbufer sind beliebte Naherholungsziele

Die gestalteten Landschaften westlich des Plangebietes mit solitärreichenbestandenen Wiesen, Alleen und gestalteten Parkanlagen sind reich an Strukturen. Sie kennzeichnen in hohem Maße die Eigenart und Vielfalt der Landschaft, die dem Besucher besonders zur landschaftlichen Erholung angetragen wird. In diesem Ensemble der Auenlandschaft besitzen die Auenwälder ebenfalls große Bedeutung für die Erholung. Sie bieten durch ihre abwechslungsreiche Vegetationsstruktur mit mehreren Baumschichten und gut ausgeprägter Strauch- und Krautschicht einen interessanten, fast urwaldartigen Anblick.

Eine flächige Darstellung der Gebiete mit besonderer und guter Erholungseignung erfolgt in der Karte 18 des Landschaftsplanes der Stadt Dessau. Die räumliche Verteilung der wertvollen

Landschaftsräume verdeutlicht die hohe Wertigkeit des Kreises Dessau für die landschaftliche Erholung und belegt die attraktive Lage des Plangebietes.

Empfindlichkeit

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

- Überprägung des ursprünglichen Charakters durch ein neugestaltetes Wohngebiet
- visuelle Veränderung der bestehenden Ortsrandlage

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

Im Übergangsbereich zum Plangebiet aus nördlicher und westlicher Richtung kommend, wird die Empfindlichkeit der landschaftsbildprägenden Strukturelemente (Ochsenwall, Hecken, Platanenallee, Obelisk) mit hoch bewertet.

Zusammenfassend lässt sich daher feststellen, dass hinsichtlich der Bewertung des Landschaftsbildes das Gebiet mit seinen landschaftsbildprägenden Strukturelementen besondere Sensibilität besitzt und insgesamt als sehr schützenswert zu beurteilen ist.

Vorbelastungen

Neben der Tatsache des Vorhandenseins wertvoller Elemente der Landschaft können auch besonders störend wirkende Objekte im Plangebiet und in dessen näherer Umgebung erfasst werden. Dazu zählen die zentrale Kläranlage im Norden am Flusslauf der Elbe, die davon östlich gelegene mehrgeschossige Wohnbebauung sowie die Garagenkomplexe im Plangebiet.

Aufgrund ihrer großen Dimension und Annordnung stören sie Sichtbeziehungen oder/und das Umfeld im Landschaftsbild.

Der in der Anlage 1- Abstandsliste- des Abstandserlasses des Landes Sachsen-Anhalt vom 26.08.1993 aufgeführte Schutzabstand zwischen dem allgemeinem Wohngebiet und der Kläranlage (Betriebsgrenze) von 300 m (Abstandsklasse V) wird eingehalten bzw. mit tatsächlich vorhandenen 450 m um 50% überschritten.

Die von der Kläranlage ausgehenden Lärmemissionen, simuliert für die 1. Ausbaustufe, führen dazu, dass der in der DIN 18005 angegebene Nachtwert für die Beurteilung von Gewerbelärm um 1-2 dB(A) überschritten wird. Die Lärmbelastung während der Nachtstunden beträgt ca. 41 - 42 dB(A).

Diese Lärmwerte liegen nur geringfügig über den Werten, die leises Sprechen verursacht [ca. 40 dB(A)]. Bei einer normalen Unterhaltung werden beispielsweise Werte von ca. 50-55 dB(A) erreicht.

9.5 Operationalisierung der städtebaulichen Planungsabsichten

Die baulich-räumliche Konzeption des vorgesehenen Wohngebietes soll die in den 1970er Jahren entstandene Wohnbebauung südlich der Isarstraße unter Berücksichtigung der angrenzenden Auen- und Parklandschaft des Dessau- Wörlitzer Gartenreiches bzw. des Biosphärenreservates "Mittlere Elbe" nach Norden hin behutsam abschließen.

Die gestalterische Gesamtkonzeption beruht auf der Schaffung eines harmonischen Übergangs zwischen bebauter Fläche und der umgebenden Landschaft. Aus diesem Grund verläuft der nahezu ausgeglichene als Kante ausgebildete Rand des Plangebietes parallel zum Ochsenwall mit dem steinernen Obelisk als Auftakt zum Kühnauer Park im Westen und Nordwesten sowie zum Verbindungsweg - dem verlängerten Mühlweg - zwischen dem Obelisk im Westen und der Elballee im Osten.

Das Plangebiet soll durch 3 grüne Zäsuren in 4 Teile gegliedert werden: durch eine vorhandene - zu ergänzende - Platanenallee im Osten, eine vorhandene Flurgehölzhecke im zentralen Teil und einen neu anzulegenden Grünzug in Richtung Obelisk - Kühnauer Park im westlichen Teil des Plangebietes.

Die Wohnbebauung soll sich von der dreigeschossigen Bebauung an der Elballee über zweigeschossige Gebäude bis zu eingeschossig wirkenden Gebäuden in offener Bauweise zur angrenzenden Landschaft höhenmäßig staffeln. Damit soll in Ost- West- und Nord- Süd - Richtung ein allmählicher Übergang von stadtrandtypischer Bebauung zur offenen Landschaft geschaffen werden.

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

Um die gestalterischen Grundziele zu sichern, sind Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen (max. 12,50 m), zur lagemäßigen Einordnung der Garagen sowie zur Gestaltung der baulichen Anlagen und der nicht überbaubaren Grundstücksfläche getroffen worden.

Die bestehenden mehrgeschossigen Wohnhäuser an der Elballee sollen planungsrechtlich nicht mehr gesichert werden. Hier sollen entsprechend den Zielaussagen des Stadtentwicklungskonzeptes die Wohnhäuser abgebrochen werden und die Grundstücke zur Neubebauung mit konventionellen Einfamilienhäusern geordnet und erschlossen werden. Die Höhe der Baukörper wird von 19,50 m auf max. 12,50 m gemindert.

Auf den Flächen an der Einmündung Mühlweg / Elballee werden aus gestalterischen und historischen Gründen heraus Festsetzungen getroffen, um eine Eingangs- bzw. Torsituation zum Stadtteil Ziebigk von Norden her zu erlangen. Entsprechende bauleitplanerische Aussagen zur überbaubaren Grundstücksfläche, zur Bauweise, zur lagemäßigen Einordnung der Baukörper und zur Höhenentwicklung sollen maßgebend dazu beitragen.

Aus den textlichen Festsetzungen lassen sich diese Planungsabsichten wie folgt konkretisieren:

Die Bebauung im Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Das Plangebiet dient gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen.

Folgende Anlagen werden aufgrund des angestrebten Gebietscharakters, der planungsrechtlichen Sicherheit möglichst vieler Flächen für die Wohnnutzung und des flächensparenden und verkehrsberuhigten Ausbaus der Erschließungsstraßen im Plangebiet als nicht zulässig erachtet:

- Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für die Verwaltung,
- Gartenbaubetriebe und

– Tankstellen.

Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke wurden ausgeschlossen, weil nach dem Anliegen der Stadt Dessau die im Plangebiet gelegenen Grundstücke von ihrer Größe und der Bebaubarkeit her der Deckung des Wohnbedarfs im Eigenheimbereich dienen sollen. Hinzu kommt, dass für kirchliche Nutzungen (Kapellen und Betsäle) im Stadtgefüge erfahrungsgemäß größere Grundstücke und Gebäude in Anspruch genommen werden, was wiederum mit dem Zielen der Stadt Dessau im Plangebiet nicht in Einklang zu bringen ist. Des Weiteren ist im Bebauungsplan für sportliche Zwecke eine separate Fläche festgesetzt worden.

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

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

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

Westlich der an der Elballee liegenden Sekundarschule ist zur Stärkung der Wohn- und Freizeitfunktion des Stadtteiles Ziebigk und zur Entwicklung des bestehenden Schulstandortes wurde ein Ersatzneubau für die abgebrochene Turnhalle errichtet. Im Hinblick darauf wurde im Bebauungsplan eine Gemeinbedarfsfläche mit entsprechendem Flächenangebot für sportliche Anlagen und eine Fläche zur Absicherung des durch diese Nutzung verursachten Stellplatzbedarfs festgesetzt worden.

Für den geplanten Turnhallenersatzneubau wurde eine überbaubare Grundstücksfläche in Abstimmung mit den zuständigen Ämtern der Stadt Dessau festgesetzt. Die Höhe des Ersatzneubaus wurde auf 12,00 m begrenzt. Damit wurde eine höhenverträgliche Einordnung des Baukörpers zur umliegenden Wohnbebauung gewährleistet. Ein entsprechender Schutzabstand von 6,00m zu der sich westlich des Baufelds befindlichen Platanenallee wurde mit der Anordnung des Baufelds gewährleistet.

Eine weitere Gemeinbedarfsfläche ist für den Schulstandort im Geltungsbereich zu dessen Sicherung und Fortentwicklung festgesetzt worden. Die Prognose des Flächenbedarfs erfolgte in Abstimmung mit dem Schulverwaltungsamt auf der Grundlage des Schulentwicklungsplanes der Stadt Dessau.

Gemäß dem Planungsziel, einen harmonischen Übergang zwischen der vorhandenen Siedlung und der angrenzenden Landschaft zu entwickeln, wurden für den Neubaubereich maximale und minimale Firsthöhen festgesetzt. Die Firsthöhen der Teilgebiete 1-12 (13) (westliche Plangebietshälfte) von mind. 7,50 m und max. 10,00 m (10,50 m) sind so gewählt, dass im Plangebiet eine zweigeschossige Bebauung mit einem ausbaufähigen Dachgeschoss entstehen kann.

In den Teilgebieten 14 und 15 ist im Vergleich zu den vorgenannten Teilgebieten eine dreigeschossige Bebauung festgesetzt worden. Diese Festsetzung erfolgt vor dem Hintergrund, eine "Übergangszone" zu schaffen, die sich an der vorhandenen Bebauung östlich der Elballee orientiert und damit die Sicherung des städtebaulichen Charakters der Elballee gewährleisten kann.

Aus den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes lässt sich die folgende Flächenbilanz ableiten (Tabelle 9):

Tabelle 10 Flächenbilanz zum B - Plan Nr. 146

1. Bauabschnitt Illerstraße – Altmühlstraße / Lechstraße	in m ²
WA - Flächen	50.833
davon überbaubare Grundstücksfläche gemäß GRZ von 0,4	20.333
davon Überschreitungsmöglichkeit gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO (50 %)	10.167
Straßen	6.060
Wege	222
öffentliche Grünflächen	4.660
Heckenabschnitt	
Hecke	7.393
Wege	92
2. Bauabschnitt Donaustraße, Naabstraße	
WA - Flächen	30.977
davon überbaubare Grundstücksfläche gemäß GRZ von 0,4	12.391
davon Überschreitungsmöglichkeit gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO (50 %)	6.195
Straßen	4.228
Wege	135
öffentliche Grünflächen	150
Spielplatz	1.939
Platanenallee	5.072
Turnhallenneubau	2.740
Gemeinschaftsstellplätze für die Turnhalle	1.353
Grünfläche Turnhalle	307
3. Bauabschnitt Elballee	
WA - Flächen	10.051
davon überbaubare Grundstücksfläche gemäß GRZ von 0,4	4.020
davon Überschreitungsmöglichkeit gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO (50 %)	2.010
Straße	1.720
öffentliche Grünflächen	1.863
Summe aller eingriffsrelevanten Flächen:	129.795

9.6 Prognose und Bewertung der Auswirkungen

§ 19 BNatSchG verpflichtet den Verursacher eines Eingriffs, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen).

Für jeden Eingriff in Natur und Landschaft sind deshalb die vom Vorhaben ausgehenden Wirkungen in ihrer Art und Intensität sowie ihrer reichweite und Wirkungsdauer zu prognostizieren. Die

Wirkungsprognose ist somit der zentrale Arbeitsschritt der Eingriffsregelung. Ihre Ergebnisse bilden die Grundlage für

- die Erfassung der Wirkungen und ihre Bewertung hinsichtlich Erheblichkeit und Nachhaltigkeit möglicher Beeinträchtigungen und
- die Ableitung von Vorkehrungen zur Vermeidung sowie von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die Wirkungsprognose umfasst die folgenden Arbeitsschritte

- Ermittlung der Wirkfaktoren aufgrund der operationalisierten Planungsabsichten
- Ermittlung der Akzeptoren
- Sachgerechte Verknüpfung von Wirkfaktoren und Akzeptoren
- Prognose von Veränderungen

9.6.1 Wirkfaktoranalyse

Grundlage für die Wirkungsprognose ist die Vorhabenbeschreibung gemäß Arbeitsschritt 4, aus der die für Natur und Landschaft relevanten bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkfaktoren, soweit dies auf B – Plan Ebene qualifizier- und quantifizierbar ist, abgeleitet werden können. Es ist zu betonen, dass aufgrund der vorgesehenen Festsetzungen relativ konkrete Hinweise zu den anlagebedingten Wirkfaktoren gewonnen werden können. Bau – und betriebsbedingte Einwirkungen hängen dagegen von den konkreten Bauausführungen bzw. von der Ausgestaltung einzelner Bauvorhaben ab. Dazu liegen auf der B – Plan – Ebene, da es sich um eine Angebotstplanung handelt, noch keine hinreichend genauen Angaben vor.

Tabelle 11 Wirkfaktoren auf Grund zeichnerischer und textlicher Festsetzung im B – Plan Nr. 146

Festsetzung	Wirkfaktor	Ursache			Betroffene Schutzgüter				
		baulich bedingt	anlagen bedingt	betriebsbedingt	Arten und Biotope	Boden	Wasser	Klima und Luft	Landschaftsbild
Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen allgemeines Wohngebiet (WA) mit Ausschluss von flächenintensiven Nutzungsarten (Tankstellen, Gewerbebetriebe, etc.) GRZ = 0,4 zzgl. Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 Abs. 4 BauNVO (50 %) Verkehrsflächen Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Turnhallenersatzneubau Stellplatzanlage für den Turnhallenersatzneubau	Flächeninanspruchnahme mit Ent – und Versiegelung <ul style="list-style-type: none"> ▪ Entsiegelung und Baufeldfreimachung auf ca. 5,3 ha in der östlichen Plangebietshälfte ▪ Abbruch von 2 viergeschossigen Wohnblöcken auf nahezu 2000 m² ▪ Abbruch von Garagen und einer Turnhalle ▪ 1,2 ha neue Straßen und Wege ▪ 3,9 ha für neue Hauptgebäude ▪ 2 ha für neue Zufahrten, Garagen, Carports und Nebenanlagen 	X	X		X	X	X	X	X
Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen allgemeines Wohngebiet (WA) mit Ausschluss von flächenintensiven Nutzungsarten (Tankstellen, Gewerbebetriebe, etc.) II – III geschossige Bauweise DN: 35° bis 50°	Flächeninanspruchnahme mit Errichtung vertikaler Baukörper <ul style="list-style-type: none"> ▪ Bau von ca. nahezu 180 neuen zweigeschossigen Baukörpern ▪ Ersatzneubau für Schulturnhalle 	X	X		X	X	X	X	X

Festsetzung	Wirkfaktor	Ursache			Betroffene Schutzgüter				
		baulich bedingt	anlagen bedingt	betriebsbedingt	Arten und Biotope	Boden	Wasser	Klima und Luft	Landschaftsbild
[GRZ = 0,4 zzgl. Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 Abs. 4 BauNVO (50 %)] ⇒ Herrichtung gärtnerischer Freiflächen nach landesrechtlichen Bestimmungen Pflanzung eines Baumes je Grundstück Erhalt und Entwicklung öffentlicher Grünflächen / Fortführung Platanenallee / Ergänzung Hecke	Flächeninanspruchnahme mit Nutzungsumwandlung / Einbringung von Vegetation, aber ohne Versiegelung <ul style="list-style-type: none"> ▪ Anlage von mind. 3,7 ha Hausgärten mit Pflanzung mindestens 1 standortheimischer Laubbaum ▪ Anlage einer 0,5 ha großen Grünfläche ▪ Ergänzung eines nach § 37geschützten Biotops (Hecke) um 1.500 m² ▪ Ergänzung der Platanenallee um 1.800 m² 	X	X		X	X	X	X	X
allgemeines Wohngebiet (WA) mit Ausschluss von schallintensiven Nutzungsarten (Tankstellen, Gewerbebetriebe, etc.) Verkehrsflächen (verkehrsberuhigt)	Emission von Schall WA: 55 dB (A) tagsüber 45 dB (A) nachts	X		X					X
allgemeines Wohngebiet (WA) mit Ausschluss von lichtintensiven Nutzungsarten (Tankstellen, Gewerbebetriebe, etc.) Verkehrsflächen	Emission von Licht , insbesondere durch Straßenlaternen	(X)			X				(X)
allgemeines Wohngebiet (WA) für ca. 180 WE	Bewegungsunruhe durch Freizeit-, Sport und Erholungsnutzung			X	X				

9.6.2 Ermittlung empfindlicher Akzeptoren

Im Rahmen der Bestandserfassung von Natur und Landschaft (Arbeitsschritt 2) sind diejenigen Elemente erfasst worden, die als Indikatoren für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und die Qualität des Landschaftsbildes herangezogen werden können.

Der Landschaftsplan der Stadt Dessau gab dafür folgende überschlägige Ermittlung und Bewertung der Schutzgüter und Funktionen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes vor:

„... Randstrukturen wie der Ochsenwall mit dem dahinterliegenden Großkühnauer Park sowie Hecken/Gehölzstrukturen im Norden und Osten der Fläche verleihen dem Gebiet eine hohe Erlebniswirksamkeit. Von hoher Bedeutung ist dabei die Blickbeziehung auf den kulturhistorisch

wertvollen Obelisk am Ochsenwall. Die Lage am Rande des Biosphärenreservats "Mittlere Elbe" (Zone II, Naturschutzgebiet) bzw. am Denkmalschutzgebiet "Dessau-Wörlitzer Gartenreich" (Ochsenwall, Mühlweg) verleiht dem Standort auch eine hohe Bedeutung für das Wohnen/Wohnumfeld. Die Ackerfläche ist von geringer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Das extensiv genutzte Grünland hat eine hohe Bedeutung ebenso wie die durch § 37 NatSchG LSA geschützten Gehölzstrukturen. Die Bodenverhältnisse werden bestimmt durch ertragreiche Deckauenlehme mit einer mittleren Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeintrag in das Grundwasser. Oberflächenwasser treten nicht auf. Lokalklimatisch ist der Standort aufgrund der Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet von hoher Bedeutung, die von hier in das Siedlungsgebiet von Ziebigk einfließen kann. Im östlichen Teil der geplanten Baufläche besteht eine Vorbelastung durch Teilanlage der ehemaligen Enkekaserne. ..."

Die Schutzgüter wurden wie folgt bewertet:

- **Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften:** gering, z.T. hoch (§ 37 NatSchG LSA - Biotop)
- **Schutzgut Boden:** mittel bis hoch
- **Schutzgut Wasser** mittel
- **Schutzgut Klima und Luft:** hoch
- **Schutzgut Landschaftsbild:** hoch

Im Arbeitsschritt 2 ist eine Vertiefung der Erhebung in der für eine Wirkungsprognose in der Bauleitplanung darstellbaren Detailschärfe vorgenommen worden. Die Ergebnisse der Bewertung der einzelnen Elemente lassen sich wie folgt zusammenfassen:

9.6.2.1 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften:

Innerhalb des Plangebietes lassen sich vierzehn Biotop- und Nutzungstypen eingrenzen. Fast alle Biotop- und Nutzungstypen sind anthropogen beeinflusst worden. Besonders hervorzuheben sind unter Schutzgestellte Hecke (§ 37 Biotop), die Platanenallee und die mehrgeschossigen Wohngebäude entlang der Elballee, welche Niststätten für Mauersegler bieten. Die im Plangebiet vorkommenden Ruderalfluren sind teilweise das Ergebnis kürzlich aufgegebenen Nutzungen. Die Garagen, Gärten und die ehemalige Schulturnhalle wurden beispielsweise bis über die Mitte der 1990er Jahre hin genutzt. Gleiches gilt für die im westlichen Planteil gelegene Ackerfläche.

Die erfassten Arten und Biotope sind in ihrer Ausprägung und Ausstattung an das Vorkommen anthropogener Boden – und Nutzungsformen (Landwirtschaft, Siedlungsbau, etc.) gebunden bzw. angepasst. Der Vegetationsbestand ist seit Jahren auf die wechselhafte Grundwasserdynamik der Elbe (GW – Stände < 4,00 m bis geländenah bei Hochwasser der Elbe) eingestellt.

Die inhomogene Nutzungsartenverteilung spiegelt sich zudem auch in der Verteilung der klimatischen Funktionen im Plangebiet wieder. Während die offenen Ackerflächen gute Kaltluftentstehungsbedingungen vorweisen können, weisen die sonstigen Areale eine deutliche Dämpfung der Klimatelemente Temperatur, Feuchte, Wind im Vergleich zum Freiland auf. Begründet werden kann dies mit relativ geringen Versiegelungs- und hohen Durchgrünungsgraden, die einer Überwärmung entgegenwirken und die Durchlüftung unterstützen können. Bei der bioklimatischen Bewertung können diesem Klimabereich insgesamt günstige Eigenschaften attestiert werden, die im Wesentlichen aber auf die nähere Umgebung beschränkt bleiben.

Die im Plangebiet vorkommenden Biotop- und Nutzungstypen wurden auch hinsichtlich ihrer Arten- und Lebensraumfunktion sowie ihrer Biotopverbundfunktion bewertet. Gegenstand der Bewertung der Bedeutung des Schutzgutes Pflanzen, Tiere und deren Lebensräume ist der Beitrag der Flächen für den Erhalt der wildlebenden Tiere, resp. Pflanzen als Teil des Naturhaushaltes. Dieses Ziel ist als Grundsatz des Naturschutzgesetzes und der Landschaftspflege §1 (1) Nr. 3 und §2 (1) Nr. 10 BNatSchG sowie §1 (1) Nr. 3 und §2 Nr. 2 NatSchG LSA formuliert. Kriterium für die Einschätzung der Bedeutung dieses Schutzgutes ist die Erfüllung der Funktion der jeweiligen Flächen für den Arten- und Biotopschutz.

Die Zahl der Bewertungsstufen wurde auf verbal-argumentativ auf 5 begrenzt und den örtlichen Gegebenheiten (Grundwerte 0 – 10) angepasst.

In der nachfolgenden Tabelle werden die Biotop- und Nutzungstypen entsprechend ihrer Ausprägung und Bedeutung im Plangebiet zusammengefasst.

A Ausgangszustand des Plangebietes				
Biotop- und Nutzungstyp	Grundwert A	Flächenanteil		Einzelflächenwert
		in m ²	in %	
Freifläche unbebaut				
davon Acker (Teilfläche A)	2	64.488	50%	128.976
davon Gärten (struktureich) Bestand (Teilfläche B)	4	8.233	6%	32.932
davon Brache struktureich (Teilfläche C) mit Gehölzaufwuchs	5	1.808	1%	9.040
davon Brache strukturarm (Teilfläche D)	3	1.392	1%	4.176
davon Brache (Spielplatz) (Teilfläche E) mit Gehölzaufwuchs	4	1.939	1%	7.756
davon Extensivrasen (Teilfläche F)	4	1.144	1%	4.576
davon Extensivrasen (Elballee) artenarm (Teilfläche G)	3	7.386	6%	22.158
davon Intensivrasen Schulsportplatz) (Teilfläche H)	2	3.848	3%	7.696
davon Intensivrasen (Schulhortplatz) (Teilfläche I)	2	992	1%	1.984
davon Allee (Baumgruppe) Bestand (Teilfläche J)	8	1.444	1%	11.552
davon Baumgruppe Bestand (Hinterland Elballee)	8	1.863	1%	14.904
davon Hecke Bestand (Teilfläche M)	9	9.265	7%	83.385
Freifläche bebaut				
davon teilversiegelte Flächen (Teilfläche L)	1	16.462	13%	16.462
Vollversiegelte Fläche				
davon Gebäude (Teilfläche K)	0	9.531	7%	0
SUMME / Gesamtwert A		129.795	100%	345.597

Bewertungsmodell:

Wertstufen / Grundwerte										
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Grad der Bedeutung										
keine	gering	gering bis mittel		mittel		mittel bis hoch		hoch	sehr hoch	

Die Bedeutung als Lebensraum für wildlebende Pflanzen und Tiere ist überwiegend gering bis mittel einzustufen. Höher einzustufen sind die mehrgeschossigen Gebäude entlang der Elballee als Niststätten für geschützte Vogelarten. Hoch einzustufen ist die Bedeutung der gehölzgeprägten Teilflächen, insbesondere im Bereich der nach § 37 NatSchG LSA geschützten Hecke und der

Platanenallee. Die Arten und Lebensraumfunktion sowie die Biotopverbundfunktion ist bei den gehölzgeprägten Teilflächen hoch zu bewerten.³⁵

Die im Plangebiet vorkommenden Einzelbäume und Baumgruppen haben durchschnittlich eine gesunde Vitalität.

Insgesamt kann dem Gebiet eine geringe bis mittlere, in Teilen hohe Bedeutung beigemessen werden.

9.6.2.2 Schutzgut Boden

Die vier wesentlichen Bodenfunktionen lassen sich hinsichtlich ihrer Bedeutung für die Schutzwürdigkeit im Plangebiet anhand der vorkommenden Bodenformgesellschaften wie folgt darstellen:³⁶

Tabelle 12 Bewertung der Bodenfunktionen

Bodenform	Lebensraumfunktion	Regler- und Speicherfunktion	Filter – und Pufferfunktion	Archivfunktion
Gley – Vega aus Fluvilehm	mittel bis hoch	mittel bis hoch	mittel bis hoch	hoch
Siedlungsböden über Auen – und Kolluvialsedimenten	gering bis mittel	mittel	mittel	hoch
Gley aus Sand	mittel bis hoch	mittel bis hoch	gering	hoch

Aus der Beschreibung und Bewertung der einzelnen Bodenformen wird deutlich, dass die Bodenformen „Gley – Vega aus Fluvilehm“ und „Gley aus Sand“ zu den potenziell schutzwürdigen Böden zählen. Sie stellen mit ca. 6,2 ha (47 %) einen bedeutenden Anteil im Plangebiet dar.

Während die „Gley – Vega aus Fluvilehm“ ihre besondere ökologische Bedeutung einer hohen Wertigkeit für eine ackerbauliche Nutzung, guten Regelungsfunktionen und einem Standortpotenzial für die Auenwälder verdankt, zieht die Bodenform „Gley aus Sand“ ihre Schutzbedürftigkeit aus den gering ausgeprägten Regelungsfunktionen mit besonderen Auswirkungen auf das Grundwasser.

Alle Böden im Plangebiet besitzen eine anthropogen veränderte Oberbodenstruktur auf gewachsenem Boden. Die Vegetationsdecke ist zu großen Teilen (ca. 9 ha) abgetragen. Im östlichen Teil überwiegen Versiegelungen mit dauerhaften Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen.

³⁵ **Erläuterung:** Gegenstand der Bewertung der Bedeutung des Schutzgutes Pflanzen, Tiere und deren Lebensräume ist der Beitrag der Flächen für den Erhalt der wildlebenden Tiere, resp. Pflanzen als Teil des Naturhaushaltes. Kriterium für die Einschätzung der Bedeutung dieses Schutzgutes ist die Erfüllung der Funktion der jeweiligen Flächen für den Arten- und Biotopschutz (AL).

³⁶ **Erläuterung:** Gegenstand der Bewertung der Bedeutung des Schutzgutes Bodens ist der Beitrag der Flächen als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen; als Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Regler- und Speicherfunktionen im Naturhaushalt; zum Schutze des Grundwassers und als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.

Im westlichen Teil beeinträchtigt Intensivdüngung, Tiefenumbruch und Bodenverdichtungen infolge intensiver landwirtschaftlicher Nutzung die Naturnähe. Die Naturnähe ist mit Ausnahme des unter § 37 NatSchGLSA Schutz gestellten Biotops gering.

9.6.2.3 Schutzgut Wasser

Das Grundwasser liegt über die Grenzen des Plangebietes hinaus betrachtet in einem Gebiet mit wechselhaften Aufbau der Versickerungszonen und hat einen Flurabstand von < 4 m.

Die Ackerflächen haben nach Auswertung der erstellten Baugrundgutachten in den oberen Bodenschichten ein hohes Puffer- und Filtervermögen. Auftreffende Schadstoffe können durch die bindigen Substrate leicht gefiltert und z.T. umgewandelt werden, so dass eine Verunreinigung des Grundwassers vermindert werden kann.

Insgesamt ist trotz schwankender Grundwasserflurabstände davon auszugehen, dass bedingt durch die bindigen Böden mögliche Schadstoffe verhältnismäßig langsam in das Grundwasser eingetragen werden können.

Insgesamt ist die Bedeutung des Plangebietes für die Gewährleistung der dem Schutzgut eigenen und zuordenbaren Funktionen mit mittel einzustufen. Die planerisch relevanten Bedeutungen werden hier über die Regelungsfunktion des Bodens (Grundwasserschutzfunktion) wirksam.

In Zeiten oberflächennaher Grundwasserstände (Elbe – Hochwasser) ist bei den Ackerflächen auch von einer mittleren Bedeutung für bioklimatische Ausgleichsfunktionen auszugehen.³⁷

9.6.2.4 Schutzgut Klima / Luft

Das Plangebiet liegt in einem mikroklimatischen Übergangsbereich, der als geringfügig überwärmter Peripheriebereich mit geringfügig höheren Temperaturen, mäßig guter Abkühlungsrate in der Nacht und relativ gutem Luftaustausch sowie mit bioklimatisch günstigen Funktionen und in Teilen als Kaltluftgebiet mit guten Kaltluftentstehungsbedingungen bezeichnet werden kann.

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

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

Angesichts der vorherrschenden Windrichtung besitzen die Ackerflächen eine hohe Bedeutung für die Durchlüftung östlich angrenzender Siedlungsbereiche. Für die Versorgung der angrenzenden mit Frisch – und Kaltluft besitzt die Ackerfläche eine geringe bis mittlere Bedeutung. (Wertstufe III).

Das Plangebiet liegt nicht in einem lufthygienisch unbelasteten Gebiet. Daher ist dem Gebiet eine hohe Bedeutung beizumessen. Insgesamt ist dem Gebiet eine hohe Bedeutung für das Schutzgut Klima beizumessen.³⁸

³⁷ **Erläuterung:** Gegenstand der Bewertung der Bedeutung des Schutzgutes Wasser ist sein Beitrag für die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und der Pflanzen und Tierwelt. Im Rahmen der Eingriffsregelung sind insbesondere die Verminderung der Grundwasserneubildungsrate, Bodenverluste durch Versiegelung und Erosion (§ 2 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG) zu berücksichtigen. Kriterium für die Einschätzung der Bedeutung dieses Schutzgutes ist die Erfüllung der Produktions- und Lebensraumfunktionen, der Abfluss- und Grundwasserneubildungsfunktion (auch Regelungsfunktion), und der bioklimatischen Ausgleichsfunktion.

9.6.2.5 Landschaftsbild

Die Bedeutung des Plangebietes für das Landschaftsbild ist mittel bis hoch zu bewerten. Der Ortsrand ist durch eine geschlossene Bebauung unzureichend eingegrünt

Die nördlich und westlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen des Dessau – Wörlitzer Gartenreichs und des Biosphärenreservates haben eine sehr hohe Bedeutung für die Erholung im Wohnumfeld und für das Landschaftsbild. Der dorthin führende Mühlweg entlang der nördlichen Plangebietsgrenze wird sehr häufig frequentiert.³⁹

9.6.3 Verknüpfung der Wirkfaktoren und Akzeptoren

Die Verknüpfung der Wirkfaktoren und erfassten Akzeptoren (Schutzgüter) dient der Prognose der zu erwartenden Auswirkungen. Die Ergebnisse dieser Gegenüberstellung in der nachfolgenden Tabelle bilden die Grundlage für die Erörterung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen und erforderlicher Kompensationsmaßnahmen.

Auf der Grundlage der ermittelten Planungsabsichten werden in den folgenden Tabellen die zu erwartenden potenziellen Auswirkungen dargestellt und beschrieben

Im Anschluss an die Beschreibung der prognostizierten Veränderungen und Auswirkungen wurden diese unter Bezugnahme auf die im Einzelnen betroffenen Funktionen bewertet. Dabei wird in den folgenden Tabellen 12 und 13 dargelegt, inwieweit es sich voraussichtlich um Beeinträchtigungen der Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes handelt.

Beeinträchtigungen sind negative Veränderungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes, d.h. negative Veränderungen der Funktionen von Natur und Landschaft; als Folge von Ein – und Auswirkungen auftretende (Funktions-)Veränderung, die aus naturschutzfachlicher Sicht negativ zu bewerten ist, weil sie den Grundsätzen und Zielen von Naturschutz und Landschaftspflege widersprechen.

Ob mit den dargestellten Beeinträchtigungen ein Eingriffstatbestand im Sinne des § 18 BNatSchG gegeben ist, hängt neben der Voraussetzung der Veränderung der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen auch davon ab, ob sie von erheblicher Natur sind. Die Erheblichkeit einer Beeinträchtigung hängt primär vom Wert der beeinträchtigten Funktionen ab. Es ist davon auszugehen, dass eine Beeinträchtigung immer dann als erheblich anzusehen ist, wenn es sich um eine deutlich spürbar negative Veränderung einer Funktion handelt und folglich die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild wesentlich gestört wird.

³⁸ Gegenstand der Bewertung der Bedeutung des Schutzgutes Klima / Luft ist der Beitrag der Flächen für den Erhalt der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes – auch im besiedelten Bereich -, der Pflanzen und Tierwelt und der Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft. Kriterium für die Einschätzung der Bedeutung dieses Schutzgutes ist die Erfüllung der bioklimatischer Ausgleichs- und Immissionsschutzfunktion.

³⁹ Gegenstand der Bewertung der Bedeutung des Schutzgutes Landschaftsbild ist der Beitrag der Flächen für den Erhalt der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und der Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft. Kriterium für die Einschätzung der Bedeutung dieses Schutzgutes ist die Erfüllung der Erlebnis- und Erholungsfunktion. Die Zahl der Bewertungsstufen wurde auf 5 begrenzt und den örtlichen Gegebenheiten angepasst.

Wirkfaktor	Ursache			Betroffenen Schutzgüter					potenzielle Auswirkung	Beschreibung der zu erwartenden Auswirkungen
	bau bed	anl bed	bet bed	A+B	Bo	Wa	Kli	Lands		
Flächeninanspruchnahme mit Ent – und Versiegelung <ul style="list-style-type: none"> ▪ Entsiegelung und Baufeldfreimachung auf ca. 6,3 ha in der östlichen Plangebietshälfte ▪ Abbruch von 2 viergeschossigen Wohnblöcken auf nahezu 2000 m² ▪ Abbruch einer Turnhalle ▪ 1,2 ha neue Straßen und Wege ▪ 4 ha für neue Wohngebäude und eine Turnhalle 2 ha für neue Zufahrten, Garagen, Carports und Nebenanlagen	X	X		X	X	X	X	X	Vollständiger Verlust oder Verkleinerung von Vegetation	Die 9.260 m ² große Hecke wird für neue Wohnbauflächen und Straßen in Anspruch genommen. Damit gehen Biotope mit hohen Arten – und Lebensraumfunktionen des Gehölzstreifens verloren. In der östlichen Plangebietshälfte werden nahezu 5,8 ha Siedlungsflächen durch Entsiegelungs-, Beräumungs- und Neubaumaßnahmen grundhaft verändert. Damit verbunden ist auch die Beseitigung von Bewuchs.
									Überprägung und Veränderung von Vegetation und anderen Landschaftselementen	Auf nahezu 2,6 ha vorhandener Gebäude, Straßen- und Wegeflächen findet eine Umnutzung statt, Garagen und Wohngebäude werden abgebrochen. Neubaumaßnahmen zur Erschließung neuer Wohnbauflächen finden statt. Teile des Baumbestandes können in den Baufeldern und am Rande von Erschließungsstraßen nur bedingt erhalten werden. Die Beseitigung der Wohnblöcke zog unvermeidbar auch die Zerstörung der Niststätten von Mauerseglern nach sich.
									Zerschneidung und Unterbrechung von Räumen funktionaler Beziehungen	Die 6, 2 ha des Ackerlandes werden für Neubaumaßnahmen für ein allgemeines Wohngebiet, einschließlich Erschließung und die Anlage neuer Grünflächen in Anspruch genommen. Dadurch kommt es zur Minderung zusammenhängender Ackerareale, die sich weiter nach Norden erstrecken. Einstige Blickbeziehung von der Isarstraße zur offenen Landschaft mit prägenden Elementen, wie dem Ochsenwall mit Obelisken werden eingeschränkt. Des Weiteren sind mit den Neubaumaßnahmen Veränderungen klimatisch wirksamer Flächen verbunden.
									Verlust von Boden mit spezifischen Eigenschaften	Die Bodenform „Gley – Vega aus Fluvilehm“ hat im Plangebiet ein flächenhaftes Ausmaß von ca. 32.750 m ² . Davon werden ca. 13003 m ² vollversiegelt. 4979 m ² werden teilversiegelt. Die Siedlungsböden über Auen – und Kolluvialsedimenten haben ein Ausmaß von ca. 68.020 m ² . Davon sind derzeit 2,6 ha versiegelt. 2,5 ha werden durch Hauptgebäude und Straßen vollversiegelt. 9.693 m ² werden teilversiegelt. Die Neuversiegelung beträgt auf diesen Böden Die Bodenform „Gley aus Sand“ nimmt einen Flächenanteil von ca. 29.025 m ² ein. Davon werden ca. 13.390 m ² voll – und 5410 m ² teilversiegelt. 8709 m ² werden auf den Siedlungsböden neu versiegelt.
									Veränderungen des Wasserhaushaltes	Veränderung der bodenphysikalischen Eigenschaften und – biologischen Eigenschaften aller Böden im Plangebiet. Mit der Neuversiegelung auf den Ackerflächen ist die Verminderung der Niederschlagsinfiltration verbunden. Eine Auswirkung ist in diesem Fall die Erhöhung des Oberflächenabflusses und eine Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate. Teilaspekte dieser Auswirkung sind insbesondere baubedingte Grundwasserhaltungsmassnahmen auf nahezu 6,6 ha des Plangebietes in Zeiten erhöhter Grundwasserstände der nahegelegenen Elbe
									Veränderungen der meso- und mikroklimatischen Gegebenheiten	Der geringfügig überwärmte Peripheriebereich dehnt sich um ca. 6 ha nach Westen aus.

Tabelle 13 Wirkfaktoren

Wirkfaktor	Ursache			Betroffenen Schutzgüter					potenzielle Auswirkung	Beschreibung der planbezogenen Auswirkungen
	bau bed	anl bed	bet bed	A+B	Bo	Wa	Kli	Lands		
Flächeninanspruchnahme mit Errichtung vertikaler Baukörper <ul style="list-style-type: none"> ▪ Bau von nahezu 180 neuen zwei- bis dreigeschossigen Baukörpern Ersatzbau für Schulturnhalle	X	X		X	X	X	X	X	Vollständiger Verlust oder Verkleinerung von Vegetation	siehe Flächeninanspruchnahme mit Ent – und Versiegelung
									Überprägung und Veränderung von Vegetation und anderen Landschaftselementen	siehe Flächeninanspruchnahme mit Ent – und Versiegelung Der Ortsrand wird auf einer Länge von ca. 400 Meter um 200 m nach Nordwesten verschoben und neu gebildet. In Abhängigkeit von der Durch- und Eingrünung sowie unter Berücksichtigung der konventionellen Höhe für eine Eigenheimbebauung ist mit einer Fernwirkung von ca. 350 m zu rechnen.
									Zerschneidung und Unterbrechung von Räumen funktionaler Beziehungen	siehe Flächeninanspruchnahme mit Ent – und Versiegelung
									Verlust von Boden mit spezifischen Eigenschaften	siehe Flächeninanspruchnahme mit Ent – und Versiegelung
									Veränderungen des Wasserhaushaltes	siehe Flächeninanspruchnahme mit Ent – und Versiegelung
									Veränderungen der meso- und mikroklimatischen Gegebenheiten	siehe Flächeninanspruchnahme mit Ent – und Versiegelung

Wirkfaktor	Ursache			Betroffenen Schutzgüter					potenzielle Auswirkung	Beschreibung der potenziellen Auswirkungen
	bau bed	anl bed	bet bed	A+B	Bo	Wa	Kli	Lands		
Flächeninanspruchnahme mit Nutzungsumwandlung / Einbringung von Vegetation, aber ohne Versiegelung <ul style="list-style-type: none"> ▪ Anlage von 3,7 ha Hausgärten mit Pflanzung mindestens 1 standortheimischer Laubbaum ▪ Anlage einer 0,5 ha großen Grünfläche ▪ Ergänzung eines nach § 37 geschützten Biotops (Hecke) mit Pflanzungen auf 600 m² Ergänzung der Platanenallee um 1.800 m ²	X	X		X	X	X	X	X	Veränderungen der meso- und mikroklimatischen Gegebenheiten	Der geringfügig überwärmte Peripheriebereich dehnt sich um ca. 6 ha nach Westen aus.
									Veränderungen der Bodenstruktur und des Bodengefüges	Die Anlage von 3,7 ha neuen Hausgärten führt zur Ausbildung von Hortisolen (Gartenböden) mit insbesondere neuen Lebensraumfunktionen auf den bisherigen Ackerflächen. Bisher intensiv genutzte Bodenformen werden größtenteils mit einer Vegetationsdecke versehen, die zur Aufwertung der vorhandenen Bodenfunktionen führen kann.
Emission von Schall WA: 55 dB (A) tagsüber 45 dB (A) nachts	X		X					X	Schallimmissionen	Durch (intensive) Schallimmissionen können physische Schädigungen des Wahrnehmungsapparates oder neuronale Störungen entstehen.
Emission von Licht, insbesondere durch Straßenlaternen	(X)		X	X					Anlockung von Tieren an Lichtquellen	Nachtaktive Insekten fliegen künstliche Lichtquellen unwillkürlich an. Die Insekten dringen dabei z.T. in die Abdeckung der Lichtquellen ein oder vollführen einen Taumelflug um die Lichtquelle, der zu einem starken Energieverbrauch führt und häufig mit dem Tod der Insekten endet. Zudem suchen bestimmte Tiergruppen gezielt Lichtquellen zur Nahrungssuche auf. Vom Licht angelockte Insekten verstecken sich für den Tag nicht artgerecht und werden so leichter eine Beute für Vögel.

Tabelle 14 Beschreibung der potentiellen Auswirkungen

Grundsätze des Naturschutzes und Landschaftspflege nach § 2 BNatSchG	Leistungen und Potentiale von Natur und Landschaft	Beschreibung der potenziellen Auswirkungen	Beeinträchtigungen / Erheblichkeit
Tier- und Pflanzenarten und ihre Lebensgemeinschaften			
<p>Zur Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts ist die biologische Vielfalt zu erhalten und zu entwickeln. Sie umfasst die Vielfalt an Lebensräumen und Lebensgemeinschaften, an Arten sowie die genetische Vielfalt innerhalb der Arten.</p> <p>Die wild lebenden Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften sind als Teil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Biotope und ihre sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln oder wiederherzustellen.</p> <p>Auch im besiedelten Bereich sind noch vorhandene Naturbestände, wie Wald, Hecken, Wegraine, Saumbiotope, Bachläufe, Weiher sowie sonstige ökologisch bedeutsame Kleinstrukturen zu erhalten und zu entwickeln</p>	<p>Die Bedeutung als Lebensraum für wildlebende Pflanzen und Tiere ist überwiegend gering bis mittel einzustufen. Höher einzustufen sind die mehrgeschossigen Gebäude entlang der Elballee als Niststätten für geschützte Vogelarten. Hoch einzustufen ist die Bedeutung der gehölzgeprägten Teilflächen, insbesondere im Bereich der nach § 37 NatSchG LSA geschützten Hecke und der Platanenallee. Die Arten und Lebensraumfunktion sowie die Biotopverbundfunktion ist bei den gehölzgeprägten Teilflächen hoch zu bewerten.</p> <p>Die im Plangebiet vorkommenden Einzelbäume und Baumgruppen haben durchschnittlich eine gesunde Vitalität.</p> <p>Insgesamt kann dem Gebiet eine geringe bis mittlere, in Teilen hohe Bedeutung beigemessen werden.</p>	<p>Die 9.260 m² große Hecke mit hoher ökologischer Bedeutung wird für neue Wohnbauflächen und Straßen in Anspruch genommen. Damit gehen Biotope mit hohen Arten – und Lebensraumfunktionen des Gehölzstreifens verloren.</p> <p>In der östlichen Plangebietshälfte werden nahezu 5,8 ha Siedlungsflächen durch Entsiegelungs-, Beräumungs- und Neubaumaßnahmen grundhaft verändert (Erschließung, neue Wohnbauflächen, Anlage von Hausgärten und Grünflächen). Damit verbunden ist auch die Beseitigung von Bewuchs, nahezu 56 Bäume müssen gefällt werden.</p> <p>Auf nahezu 2,6 ha vorhandener Gebäude-, Straßen- und Wegeflächen findet eine Umnutzung statt, Garagen und Wohngebäude werden abgebrochen. Neubaumaßnahmen zur Erschließung neuer Wohnbauflächen finden statt. Teile des wertvollen Baumbestandes können in den Baufeldern und am Rande von Erschließungsstraßen nur bedingt erhalten werden. Die Beseitigung der Wohnblöcke zog unvermeidbar auch die Zerstörung der Niststätten von Mauerseglern nach sich.</p> <p>Durch (intensive) Schallimmissionen können physische Schädigungen des Wahrnehmungsapparates oder neuronale Störungen entstehen. Geräusche mit Schallpegeln über 120 – 130 dB (A) lösen beim Menschen spontan eine Schmerzempfindung aus und können unter Umständen zu einem plötzlichen Hörverlust führen. Bereits ab Schalldrücken von 75 dB(A) können akute Hörschäden durch Verletzungen des Mittelohrs oder des Innenohres auftreten. Langfristige Mittelungspegel über 65 db (A) führen zu einem erhöhten Infarktisiko. Landlebende Säugetiere haben einen dem Menschen vergleichbaren Hörapparat. Vögel haben regenerierbare Haarzellen im Innenohr. Die im Plangebiet zu erwartenden Immissionen bewegen sich in einem Bereich von 45 – 50 db (A). Schallintensivere Nutzungen als das Wohnen selbst können ausgeschlossen werden.</p> <p>Nachtaktive Insekten fliegen künstliche Lichtquellen unwillkürlich an. Die Insekten dringen dabei z.T. in die Abdeckung der Lichtquellen ein oder vollführen einen Taumelflug um die Lichtquelle, der zu einem starken Energieverbrauch führt und häufig mit dem Tod der Insekten endet. Zudem suchen bestimmte Tiergruppen gezielt Lichtquellen zur Nahrungssuche auf. Vom Licht angelockte Insekten verstecken sich für den Tag nicht artgerecht und werden so leichter eine Beute für Vögel.</p>	<p>Die Beeinträchtigung von gesetzlich geschützten Biotopen ist grundsätzlich erheblich</p> <p>Der Verlust von Lebensräumen allgemeiner Bedeutung durch Nutzungsänderungen ist grundsätzlich erheblich</p> <p>Die Zerstörung von Niststätten nach § 42 (1) Nr. 1 BNatSchG ist grundsätzlich erheblich.</p> <p>Die Verlärmung von Landschaftsräumen allgemeiner oder besonderer Bedeutung im Bereich von Lärmimmissionen > 50 dB sind grundsätzlich erheblich. Dies ist vorliegend nicht der Fall.</p> <p>Die Beeinträchtigung von Lebensräumen besonderer Bedeutung für Arten mit hoher Empfindlichkeit gegenüber Lichtreizen ist grundsätzlich erheblich.</p>

Grundsätze des Naturschutzes und Landschaftspflege nach § 2 BNatSchG	Leistungen und Potentiale von Natur und Landschaft	Beschreibung der planbezogenen Auswirkungen	Beeinträchtigungen
Boden			
<p>Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktionen im Naturhaushalt erfüllen können. Natürliche oder von Natur aus geschlossene Pflanzendecken sowie die Ufervegetation sind zu sichern. Für nicht land- oder forstwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzte Böden, deren Pflanzendecke beseitigt worden ist, ist eine standortgerechte Vegetationsentwicklung zu ermöglichen. Bodenerosionen sind zu vermeiden.</p> <p>Unbebaute Bereiche sind wegen ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt und für die Erholung insgesamt und auch im Einzelnen in der dafür erforderlichen Größe und Beschaffenheit zu erhalten. Nicht mehr benötigte versiegelte Flächen sind zu renaturieren oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen.</p> <p>Bei der Planung von ortsfesten baulichen Anlagen, Verkehrswegen, Energieleitungen und ähnlichen Vorhaben sind die natürlichen Landschaftsstrukturen zu berücksichtigen. Verkehrswege, Energieleitungen und ähnliche Vorhaben sollen so zusammengefasst werden, dass die Zerschneidung und der Verbrauch von Landschaft so gering wie möglich gehalten werden.</p>	<p>Danach entsprechen nahezu 87 % aller Grundflächen in ihrem ökologischen Wert dem eines offenen Bodens mit dem höchsten Grad der natürlichen Bodenfunktionen. Auf 13 % aller Flächen sind die Funktionen des Bodens erheblich beeinträchtigt bzw. vollständig durch Versiegelungen verloren gegangen.</p> <p>Nahezu alle Böden im Plangebiet haben eine hohe Archivfunktion.</p> <p>Die Auenböden haben mit Blick auf die Lebensraum-, Regulations- und Speicherfunktion eine mittlere bis hohe Bedeutung. Die am westlichen Plangebietsrand gelegenen Sandböden haben eine hohe Bedeutung als Lebensraum bei gleichzeitig gering ausgeprägter Puffer- und Filterfunktionen.</p>	<p>Im 1. Bauabschnitt werden ca. 6, 2 ha unversiegelten Bodens für Neubaumaßnahmen für ein allgemeines Wohngebiet, einschließlich Erschließung und die Anlage neuer Grünflächen in Anspruch genommen. Teilaspekte dieser Auswirkung sind die Abdichtung der Bodenoberfläche durch Neubaumaßnahmen. Dadurch werden u.a. Wechselbeziehungen zwischen der Atmo-, Bio- und Hydrosphäre unterbunden. Bodenbildungsprozesse, insbesondere auf den versiegelten Flächen werden unterbunden. Inbegriffen ist auch die Veränderung von Bodenhorizonten auf den Bauf lächen und im unmittelbaren Umfeld, auch in ihrer Bedeutung als Deckschicht für das Grundwasser.</p> <p>Die Bodenform „Gley – Vega aus Fluvilehm“ mit gering hat im Plangebiet ein flächenhaftes Ausmaß von ca. 32.750 m². Davon werden ca. 13.003 m² vollversiegelt. 4979 m² werden teilversiegelt.</p> <p>Die Bodenform „Gley aus Sand“ nimmt einen Flächenanteil von ca. 29.025 m² ein. Davon werden ca. 13.390 m² voll – und 5.410 m² teilversiegelt.</p> <p>Im 2. und 3. Bauabschnitt werden nahezu 6,8 ha grundhaft durch Entsiegelungs- und Beräumungsmaßnahmen verändert. Damit verbunden ist auch die grundhafte Veränderung anthropogen überformter Böden.</p> <p>Die Siedlungsböden über Auen – und Kolluvialsedimenten haben ein Ausmaß von ca. 68.020 m². Davon sind derzeit 2,6 ha versiegelt. 2,5 ha werden durch Hauptgebäude und Straßen vollversiegelt. 9.693 m² werden teilversiegelt. Die Neuversiegelung beträgt auf diesen Böden 8.709 m².</p> <p>Die Anlage von 3,7 ha neuen Hausgärten führt zur Ausbildung von Hortisolen (Gartenböden) auf den bisherigen Ackerflächen. Durch damit einhergehende Bodenabbau- und Bodenüberdeckungsmaßnahmen werden ggf. Bodenschichten bzw. Bodenmaterial an der Bodenoberfläche exponiert, die gänzlich andere physikalische, chemische und biologische Eigenschaften aufweisen können als die natürlicherweise anstehende oberste Bodenschicht.</p>	<p>Vollständige Beeinträchtigung von Auenböden mit mittlerer bis hoher Lebensraum- und Regelungsfunktion (Puffer – und Filtervermögen) und bedeutenden Archivfunktionen aufgrund einer Veränderung der Bodenstruktur durch Neubau- und Erschließungsmaßnahmen sind grundsätzlich erheblich.</p> <p>Gleichzeitig besitzen die Sandböden (Gley) kein gutes Filter- und Puffervermögen, die Möglichkeit Nährstoffe und Wasser zu speichern ist ebenfalls gering. Sie sind für die GW – Neubildung von Bedeutung. Die Empfindlichkeit der GW gegenüber eingetragenen Schadstoffen ist hoch. Der Eingriff ist grundsätzlich erheblich.</p> <p>Die Veränderung dieser Böden ist unerheblich.</p> <p>Durch das Anlegen einer dauerhaften Bodenbedeckung durch Einsaat, Anpflanzen oder Mulchen können die betroffenen Filter- und Pufferfunktionen sowie Regler und Speicherfunktionen gefördert werden. Somit könnte auch die bis dato nur schwach ausgeprägte biologische Vielfalt des Bodens gefördert werden. Der Eingriff ist unerheblich.</p>

Grundsätze des Naturschutzes und Landschaftspflege nach § 2 BNatSchG	Leistungen und Potentiale von Natur und Landschaft	Beschreibung der planbezogenen Auswirkungen	Beeinträchtigungen
Wasser			
<p>Änderungen des Grundwasserspiegels, die zu einer Zerstörung oder nachhaltigen Beeinträchtigung schutzwürdiger Biotope führen können, sind zu vermeiden; unvermeidbare Beeinträchtigungen sind auszugleichen.</p>	<p>Der GW – Flurabstand liegt zwischen 2 und 5 m unter Geländeoberfläche.</p> <p>Für die Grundwasserneubildungsrate besitzen die Siedlungsböden über Auensedimenten bedingt Bedeutung, da die Sickerwasserrate bei lehmigen und tonigen Substraten gering ist. Weiterhin verhindert das Verdunstungsverhalten auf den Ackerflächen und das Interzeptionsverhalten auf den vegetationsüberstandenen Flächen eine gute Grundwasserneubildungsrate.</p> <p>Die hohe Sickerwasserrate der westlich im Gebiet liegenden Sandböden stellt eine Gefährdung des Grundwassers vor auftreffenden Schadstoffen dar. Gleichzeitig besitzen die Sandböden kein gutes Filter- und Puffervermögen, die Möglichkeit Nährstoffe und Wasser zu speichern ist ebenfalls gering. Eindringende Schadstoffe können ohne große Hindernisse durch den Boden in das Grundwasser gelangen. Das schnelle Versickern des Wassers besitzt jedoch große Bedeutung für die Grundwasserneubildung.</p>	<p>Veränderung der bodenphysikalischen Eigenschaften und – biologischen Eigenschaften aller Böden im Plangebiet. Mit der Neuversiegelung auf den Ackerflächen ist die Verminderung der Niederschlagsinfiltration verbunden. Eine Auswirkung ist in diesem Fall die Erhöhung des Oberflächenabflusses und eine Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate.</p> <p>Teilaspekte dieser Auswirkung sind insbesondere baubedingte Grundwasserhaltungsmaßnahmen auf nahezu allen künftigen Bauflächen des Plangebietes in Zeiten erhöhter Wasserstände der nahegelegenen Elbe</p>	<p>Im nahezu 15 ha großen Plangebiet werden Neuversiegelungen in einem Umfang von 4 ha bis 6 ha vorgenommen. Die davon betroffenen Standorte haben im Bezug auf die Bedeutung des Grundwasserschutzes aber nur eine geringe bis mittlere Bedeutung. Die Grundwasserneubildungsfunktion ist durch das Vorkommen bindiger Erdstoffe und die vorhandenen Versiegelungen von nahezu 2 ha gering ausgeprägt. Der Eingriff ist daher nur gering erheblich.</p> <p>Die baubedingten Grundwasserhaltungsmaßnahmen sind zeitlich begrenzt.</p> <p>Dagegen sind die Neuversiegelungen und Erschließungsmaßnahmen auf den sandigen Flächen als erheblich zu bezeichnen. Hier werden ca. 13.390 m² voll – und 5.410 m² teilversiegelt.</p>

Grundsätze des Naturschutzes und Landschaftspflege nach § 2 BNatSchG	Leistungen und Potentiale von Natur und Landschaft	Beschreibung der planbezogenen Auswirkungen	Beeinträchtigungen
Klima			
<p>Beeinträchtigungen des Klimas sind zu vermeiden; ...; Auf den Schutz und die Verbesserung des Klimas, einschließlich des örtlichen Klimas, ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege hinzuwirken. Wald und sonstige Gebiete mit günstiger klimatischer Wirkung sowie Luftaustauschbahnen sind zu erhalten, zu entwickeln oder wiederherzustellen.</p>	<p>Das Plangebiet liegt in einem mikroklimatischen Übergangsbereich, der als geringfügig überwärmter Peripheriebereich mit geringfügig höheren Temperaturen, mäßig guter Abkühlungsrate in der Nacht und relativ gutem Luftaustausch sowie mit bioklimatisch günstigen Funktionen und in Teilen als Kaltluftgebiet mit guten Kaltluftentstehungsbedingungen bezeichnet werden kann.</p> <p>Das Peripherieklima übt Pufferfunktionen aus und weist eine deutliche Dämpfung der Klimaelemente Temperatur, Feuchte, Wind) im Vergleich zum Freiland auf. Begründet werden kann dies mit relativ geringen Versiegelungs- und hohen Durchgrünungsgraden, die einer Überwärmung entgegenwirken und die Durchlüftung unterstützen können. Bei der bioklimatischen Bewertung können diesem Klimabereich insgesamt günstige Eigenschaften attestiert werden, die im Wesentlichen aber auf die nähere Umgebung beschränkt bleiben.</p> <p>Eine besondere Funktion als Ventilationsbahn o.ä. kommt dem Plangebiet nicht zu.</p> <p>Angesichts der vorherrschenden Windrichtung besitzen die Ackerflächen eine hohe Bedeutung für die Durchlüftung östlich angrenzender Siedlungsbereiche. Für die Versorgung der angrenzenden Flächen mit Frisch – und Kaltluft besitzt die Ackerfläche eine geringe bis mittlere Bedeutung. Das Plangebiet liegt in einem lufthygienisch un-belasteten Gebiet. Daher ist dem Gebiet eine hohe Bedeutung beizumessen. Insgesamt ist dem Gebiet eine hohe Bedeutung für das Schutzgut Klima beizumessen.</p>	<p>Veränderungen meso- und mikroklimatischer Funktionen (bioklimatische Ausgleichsfunktionen) durch Überbauung, Beseitigung vegetationsüberstandener Flächen und Neuanlage von Grünflächen und Hausgärten</p>	<p>Der geringfügig überwärmte Peripheriebereich dehnt sich um ca. 6 ha nach Nordwesten aus. Ihm werden unbedeutend höhere Temperaturen als den angrenzend unbebauten Ackerflächen zugesprochen. Zudem hat der geringfügig überwärmte Peripheriebereich eine mäßig gute Abkühlungsrate in der Nacht mit relativ gutem Luftaustausch sowie mit bioklimatisch günstigen Funktionen und in Teilen als Kaltluftgebiet mit guten Kaltluftentstehungsbedingungen.</p> <p>Der Eingriff ist daher nur gering erheblich.</p>

Grundsätze des Naturschutzes und Landschaftspflege nach § 2 BNatSchG	Leistungen und Potentiale von Natur und Landschaft	Beschreibung der planbezogenen Auswirkungen	Beeinträchtigungen
Landschaftsbild			
<p>Die Landschaft ist in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit, auch wegen ihrer Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum zu sichern. Ihre charakteristischen Strukturen und Elemente sind zu erhalten oder zu entwickeln. Beeinträchtigungen des Erlebnis- und Erholungswertes sind zu vermeiden.</p> <p>Zum Zwecke der Erholung sind nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen zu schützen, und wo notwendig, zu pflegen, zu gestalten, und zugänglich zu erhalten oder zugänglich zu machen.</p> <p>Vor allem im siedlungsnahen Bereich sind ausreichend Flächen für die Erholung bereitzustellen.</p>	<p>Die Bedeutung des Plangebietes für das Landschaftsbild ist mittel bis hoch zu bewerten. Der Ortsrand ist durch geschlossene Bebauung unzureichend eingegrünt</p> <p>Die nördlich und westlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen des Dessau — Wörlitzer Gartenreichs und des Biosphärenreservates haben eine sehr hohe Bedeutung für die Erholung im Wohnumfeld und für das Landschaftsbild. Der dorthin führende Mühlweg entlang der nördlichen Plangebietsgrenze wird sehr häufig frequentiert.</p>	<p>Durch intensive Schallimmissionen können physische Schädigungen des Wahrnehmungsapparates oder neuronale Störungen entstehen. Geräusche mit Schallpegeln über 120 – 130 dB (A) lösen beim Menschen spontan eine Schmerzempfindung aus und können unter Umständen zu einem plötzlichen Hörverlust führen. Bereits ab Schalldrücken von 75 dB(A) können akute Hörschäden durch Verletzungen des Mittelohrs oder des Innenohres auftreten. Langfristige Mittelungspegel über 65 db (A) führen zu einem erhöhten Infarktrisiko. Landlebende Säugetiere haben einen dem Menschen vergleichbaren Hörapparat. Vögel haben regenerierbare Haarzellen im Innenohr.</p> <p>Der Ortsrand wird auf einer Länge von ca. 400 Meter um 200 m nach Nordwesten verschoben und neu gebildet. In Abhängigkeit von der Durch- und Eingrünung sowie unter Berücksichtigung der konventionellen Höhe für eine Eigenheimbebauung ist mit einer Fernwirkung von ca. 350 m zu rechnen.</p> <p>Die 6, 2 ha des Ackerlandes werden für Neubaumaßnahmen für ein allgemeines Wohngebiet, einschließlich Erschließung und die Anlage neuer Grünflächen in Anspruch genommen. Dadurch kommt es zur Minderung zusammenhängender Ackerareale, die sich weiter nach Norden erstrecken. Einstige Blickbeziehung von der Isarstraße zur offenen Landschaft mit prägenden Elementen, wie dem Ochsenwall mit Obelisken wird eingeschränkt. Des Weiteren sind mit den Neubaumaßnahmen Veränderungen klimatisch wirksamer Flächen von mittlerer bis hoher Bedeutung verbunden.</p>	<p>Die Verlärmung von Landschaftsräumen allgemeiner oder besonderer Bedeutung im Bereich von Lärmimmissionen > 50 dB sind grundsätzlich erheblich. Dies ist vorliegend nicht zu erwarten.</p> <p>Die an das Plangebiet anschließenden Landschaftsräume sind von natürlicher und kulturhistorischer Bedeutung. Die Verlagerung des Ortsrandes mit einer mangelnden Einpassung von Baukörpern hinsichtlich Gestalt und Kubatur und Durchgrünung in die Umgebung ist grundsätzlich erheblich.</p> <p>Beeinträchtigung von Sichtbeziehungen allgemeiner Bedeutung; Beeinträchtigung von Wegeverbindungen, die hinsichtlich der landschaftsbezogenen Erholung für die Zugänglichkeit bzw. die Erreichbarkeit erholungsrelevanter Teilflächen von Bedeutung sind.</p> <p>Der Eingriff ist erheblich.</p>

9.7 Ermittlung von Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen

Primärer naturschutzrechtlicher wie – fachlicher Anspruch der Eingriffsregelung ist es, dazu beizutragen, dass Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft gar nicht erst auftreten, d.h. vermieden oder zumindest so gering wie möglich gehalten werden (vgl. § 19 Abs. 1 BNatSchG). Damit ist die Einbeziehung der Vermeidbarkeit für eine sachgerechte Bewertung der Belange von Natur und Landschaft unerlässlich, so dass diesem Arbeitsschritt im Zuge des gesetzlich vorgeprägten Entscheidungs- und Folgenbewältigungsprogramm ein hohes Gewicht beizumessen ist.

Der Vermeidungsansatz bezieht sich auf die Unterlassung einzelner, von einer Planungsabsicht ausgehender Beeinträchtigungen und schließt die Minderung von Beeinträchtigungen (im Sinne einer (nur) teilweisen Vermeidung von Beeinträchtigungen) ein. Dabei gelten Beeinträchtigungen als vermeidbar. bzw. minderbar, wenn einer Planungsabsicht in modifizierter Form (z.B. durch eine geringere Flächeninanspruchnahme) so realisiert werden kann, dass keine bzw. geringe Beeinträchtigungen verbleiben.

Im Zusammenhang mit § 1a (1) BauGB sind in diesem Zusammenhang zwar auch mögliche Standortalternativen zu berücksichtigen, sie sind auf der Ebene der vorliegenden verbindlichen Bauleitplanung verzichtbar, da derartige Überlegungen bereits im Zuge der Aufstellung der Landschaftsplans und des Flächennutzungsplans der Stadt Dessau stattgefunden haben.

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 146 werden im Bezug auf die im vorhergehenden Arbeitsschritt festgestellten Beeinträchtigungen folgende Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild herangezogen.

Tabelle 15 Gegenüberstellung von erheblichen Beeinträchtigungen und Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung auf der B – Plan - Ebene

Betroffene Schutzgüter und Funktionen		Beschreibung der Beeinträchtigung	Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung
Schutzgut	Ausprägung / Größe und Wert der betroffenen Bereiche		
Arten und Lebensgemeinschaften	9.260 m ² große Hecke mit hoher ökologischer Bedeutung	Beeinträchtigung eines gesetzlich geschützten Biotops durch Neubaumaßnahmen für Wohnbauflächen und Straßen	Erhaltung von nahezu 4.000 m ² artenreiche Gehölzbestände Freihaltung des nördlichen Heckenrandes zur Förderung von Wechselbeziehungen
	Beseitigung von Bewuchs (ca. 60 Bäume)	Verlust von Lebensräumen allgemeiner Bedeutung durch vorbereitende Maßnahme für Nutzungsänderungen	Erhaltung schutzwürdiger Gehölze, Einzelbäume und Alleen (Platanenallee im östlichen Plangebiet, Lindenallee und Hainbuchenhecke entlang der Elballee)
	Abbruch von zwei mehrgeschossigen Gebäuden an der Elballee	Zerstörung von Niststätten nach § 42 (1) Nr. 1 BNatSchG	Beschränkung des Abbruchzeitraums
	Umgestaltung von nahezu 13 ha Flächen unterschiedlicher Nutzung	Beeinträchtigung von Lebensräumen von Insekten mit hoher Lichtempfindlichkeit	Einsatz von Natriumdampflampen mit geschlossenem Leuchtgehäuse und geringer Masthöhe für Straßenbeleuchtungen
		Beeinträchtigung von Lebensräumen durch Schall	Ausschluss lärmintensiver Nutzung (Sportanlagen, Gewerbe, etc.), Beachtung der AVV - Lärm

Betroffene Schutzgüter und Funktionen		Beschreibung der Beeinträchtigung	Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung
Schutzgut	Ausprägung / Größe und Wert der betroffenen Bereiche		
Boden	<p>Im 1. Bauabschnitt entsprechen ist der Boden nahezu vegetationslos ausgebildet. Er wurde eine intensiven ackerbaulichen Nutzung unterzogen. Ca. 3,3 ha der Boden haben mittlere bis hohe Lebensraum- und Regelungsfunktionen. Ca. 2,9 ha haben eine mittlere bis hohe Lebensraumfunktion, die Regelungsfunktionen sind schwach ausgeprägt.</p> <p>Im 2. und 3. Bauabschnitt sind ca. 4,2 ha aller Flächen intensiv anthropogen beeinflusst. Auf 2,6 ha aller Flächen in diesen Bauabschnitten sind die Funktionen des Bodens vollständig durch Versiegelungen verloren gegangen.</p> <p>Auf 50 % aller Flächen im Plangebiet ist mit kulturgeschichtlich bedeutenden Funden zu rechnen.</p>	<p>Vollständige Beeinträchtigung von Böden mit hoher Regelungsfunktion (Puffer – und Filtervermögen) und bedeutenden Archivfunktionen aufgrund einer Veränderung der Bodenstruktur durch Neubau- und Erschließungsmaßnahmen sind grundsätzlich erheblich.</p> <p>Gleichzeitig besitzen die Sandböden am westlichen Plangebietsrand kein gutes Filter- und Puffervermögen, die Möglichkeit Nährstoffe und Wasser zu speichern ist ebenfalls gering. Sie sind für die GW – Neubildung von Bedeutung. Die Empfindlichkeit der GW gegenüber eingetragenen Schadstoffen ist hoch. Der Eingriff ist grundsätzlich erheblich.</p>	<p>Sicherung nicht überbaubarer Grundstücksflächen</p> <p>Reduzierung des Versiegelungsgrades durch restriktive Festsetzung überbaubarer Bereiche</p> <p>flächensparende Erschließungskonzepte durch Bündelung (Verkehr und medientechnische Infrastruktur)</p> <p>Anlage von 4000 m² öffentlichen Grünflächen und mind. 3,7 ha Hausgärten</p> <p>bau- und erschließungsbegleitende Dokumentation durch die Denkmalpflege</p>
Wasser	siehe Boden (vornehmlich 1. Bauabschnitt und westlicher Plangebietsrand)	<p>Erhöhung des Oberflächenabflusses</p> <p>Beeinträchtigung der GW – Neubildung und Schadstoffeinträge am westlichen Plangebietsrand</p>	<p>siehe Boden</p> <p>Verwendung wasserdurchlässiger Beläge</p>
Klima	6,2 ha gering beeinträchtigte Klimasituation	Erweiterung geringfügig überwärmte Peripheriebereich	<p>Vermeidung von Barrierewirkungen durch Anpassung der Gebäudestruktur und –stellung auf 6,2 ha</p> <p>Schaffung winddurchlässiger Siedlungsränder</p> <p>Beschränkung der Verwendung luftverunreinigender Stoffe im gesamten Plangebiet</p> <p>Anpflanzung schattenspendender Großgehölze</p>

Betroffene Schutzgüter und Funktionen		Beschreibung der Beeinträchtigung	Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung
Schutzgut	Ausprägung / Größe und Wert der betroffenen Bereiche		
Landschaftsbild	Veränderung des Typs der Landschaft (Eigenart) auf nahezu 13 ha Fläche unterschiedlicher Nutzung	Umgestaltung des Landschaftsbildes von allgemeiner und besonderer Bedeutung	<p>Anlagerung des Eingriffsvorhabens an den bestehenden Siedlungsrand</p> <p>Vermeidung von Barrierewirkungen durch Anpassung der Gebäudestruktur und –stellung zur Freihaltung und Förderung von Sichtbeziehung</p> <p>Festsetzung und Gestaltung von Bauobjekten gemäß orts- und landschaftstypischer Merkmale (Festsetzung zur Dimensionierung [II – geschossig, Vollgeschoss im Dach, Begrenzung der Höhe auf 10 – 12 Meter], Bau und Stellung baulicher Anlage zur Entwicklung eines ausgeglichenen Siedlungsrandes</p> <p>Abrücken des überwiegenden Siedlungsrandes vom Mühlweg zur Erhaltung erholungsbedeutsamer Wege</p> <p>Ausschluss lärmintensiver Nutzungen durch Festsetzung der Art der baulichen Nutzung und Anlage verkehrsberuhigter Bereiche</p> <p>Erhaltung von 0,4 ha artenreichen Gehölzbeständen in der Hecke</p> <p>Erhaltung und Aufwertung der Platanen und der Lindenallee sowie Entwicklung der Hainbuchenhecke und der Natursteinmauer entlang der Elballee</p> <p>Erhalt und Aufwertung des Spielplatzes</p> <p>Freihaltung einer 4.000 m² großen nordwest – südost gerichteten Flächen zur Wahrung der Sichtbeziehungen auf den kulturhistorisch wertvollen Ochsenwall mit Obelisken</p>

Im Anschluss wurde eine überschlägige Wirkungsprognose dahingehend erstellt, inwieweit bei Realisierung der vorgeschlagenen Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung voraussichtlich erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft verbleiben.

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften:

Von der 9.260 m² großen gesetzlich geschützten Hecke (§37 Biotop) werden ca. 5.000 m² für neue Wohnbauflächen und Straßen in Anspruch genommen.

Im Rahmen des Abrisses beider Wohnblöcke an der Elballee werden Nester von Rauchschwalben und Mauerseglern beseitigt, die zum Zeitpunkt der Abrissarbeiten festgestellt wurden. Die Beseitigung der Wohnblöcke zieht unvermeidbar auch die Zerstörung der Niststätten mit sich. Bezüglich der Mauersegler ist davon auszugehen, dass die Art der Gebäude seit Jahren als Brutplatz genutzt wurde. Die Ansiedlung der Rauchschwalben, die im Gegensatz zur Mehlschwalbe nur innerhalb von Gebäuden brütet, wurde erst durch die Entfernung der Fenster möglich.

Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes müssen nahezu 60 Bäume von durchschnittlich guter Qualität gefällt werden.

Schutzgut Boden

Die Bodenform „Gley – Vega aus Fluvilehm“ hat im Plangebiet ein flächenhaftes Ausmaß von ca. 32.750 m². Bei voller Ausnutzung einer Grundflächenzahl von 0,4 und unter Berücksichtigung des § 19 Abs. 4 BauNVO werden ca. 13.003 m² vollversiegelt. 4.979 m² werden teilversiegelt. Durch eine restriktive Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche und nach den Erfahrungswerten bei der Auswertung von Bauanträgen in vergleichbaren Gebieten werden durchschnittlich nur 32 % des Baugrundstücks für die Errichtung von Hauptgebäuden, Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen sowie für Zufahrten in Anspruch genommen. Deshalb wird eine Vollversiegelung von ca. 10.000 m² in Ansatz gebracht. Damit verbleiben auf ca. 1,7 ha erhebliche Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen von besonderer Bedeutung (mittlere bis hohe Lebensraumfunktion, hohe Regelungsfunktionen)

Die Bodenform „Gley aus Sand“ nimmt einen Flächenanteil von ca. 29.025 m² ein. Davon werden ca. 13.390 m² voll – und 5.410 m² teilversiegelt. Hier werden unter Zugrundelegung der o.a. Erfahrungswerte und einer restriktiven Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche ca. 10.500 m² in Ansatz gebracht. Hier verbleiben auf ca. 1,3 ha erhebliche Beeinträchtigungen mittlerer bis hoher Lebensraumfunktionen und geringer Regelungsfunktionen mit Folgen für eine hohe Verschmutzungsempfindlichkeit der Grundwassers.

Auf nahezu 50 % aller Flächen geht die Archivfunktion irreversibel verloren.

Schutzgut Wasser

siehe Schutzgut Boden; Hier verbleiben auf ca. 1,3 ha der Bodenform „Gley aus Sand“ erhebliche Beeinträchtigungen mittlerer bis hoher Lebensraumfunktionen und geringer Regelungsfunktionen des Bodens mit Folgen für eine hohe Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers.

Im überwiegenden Teil des Plangebietes ist nur eine geringe Grundwasserneubildungsfunktion zu verzeichnen. Nach Durchführung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (insbesondere keine Inanspruchnahme der Böden am westlichen Plangebietsrand zum Ochsenwall hin) verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen auf den sonstigen Flächen des Plangebietes. Die Regenwasserversickerung in den Hausgärten kommt entsprechend den Bestimmungen der Satzung über die Abwasserbeseitigung und den Anschluss an die öffentlichen Abwasserbeseitigungseinrichtungen der Stadt Dessau (Abwassersatzung) i.d.F. vom 16.01. 2002 zur Anwendung.

Schutzgut Klima

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in einem Übergangsbereich, der im westlichen Teil als Gebiet mit guten Kaltluftentstehungsbedingungen und im östlichen Teil als geringfügig überwärmter Peripheriebereich des städtischen Raumes einzustufen ist.

Durch die vorgesehenen Meidungs- und Minderungsmaßnahmen kann zwar der stadtstrukturelle Einfluss nicht gänzlich vermieden werden; das künftige Mikroklima übt aber Pufferfunktionen aus. In erster Linie sind es die lockeren Baustrukturen, die mit einem relativ geringen Versiegelungsgrad und durch starke Durchgrünung mit Strauch- und Baumvegetation der Überwärmung entgegenwirken und die Durchlüftung unterstützen können. Bei der bioklimatischen Bewertung können diesem Klimabereich insgesamt günstige Eigenschaften attestiert werden. Es verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen.

Schutzgut Landschaftsbild

Eine Umgestaltung des Landschaftsbildes durch die Anlage des Wohngebietes und die Stadtumbaumaßnahmen an der Elballee ist unumgänglich. Durch die neu geschaffene Zugänglichkeit in Form von neuen Grünzügen und der Weiterentwicklung der Platanenallee wird das Gelände für den Betrachter andererseits erstmals erlebbar und erhält eine deutliche Aufwertung der Erholungsqualität. Die naturnahen Bereiche (Gärten und Ruderalflächen) werden in Ihrem Umfang zwar deutlich reduziert, jedoch auch von störenden Elementen befreit und durch gezielte Gestaltungsmaßnahmen in ihrer Erlebniswirksamkeit verstärkt. Hier sind beispielhaft die Anlage eines Spielplatzes, die Ergänzungen der Platanenallee, Pflanzung zahlreicher Bäume und sonstigen Gehölze und der Hecke zu nennen.

Es verbleiben Beeinträchtigungen im Bezug auf die Begrünung des Ortsrandes.

9.8 Ermittlung von Maßnahmen zur Kompensation

Da trotz Vorkehrungen zur Vermeidung voraussichtlich unvermeidbare, erhebliche Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild verbleiben, sind für diese Beeinträchtigungen eine Kompensation durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen anzustreben.

Kompensationsmaßnahmen dienen zur Bewältigung von unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen und umfassen sowohl Ausgleichs- als auch Ersatzmaßnahmen, wie sie in § 19 Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG und im Landesnaturschutzgesetz NatSchG LSA geregelt sind.

Kompensierbarkeit bedeutet dabei in der Bauleitplanung, dass nach Durchführung der Maßnahmen zur Kompensation keine oder zumindest keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter und Funktionen von Natur und Landschaft mehr verbleiben bzw. dass das Funktionsgefüge von Naturhaushalt und Landschaftsbild insgesamt zumindest in ähnlicher Weise (gleichwertig) besteht wie vor dem Eingriff. Bezogen auf das Landschaftsbild ist neben der gleichartigen Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes auch eine landschaftsgerechte Neugestaltung möglich (vgl. § 19 Abs.2 BNatSchG).

Unter Ausgleichsmaßnahmen sind solche Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu verstehen, die geeignet sind, die beeinträchtigten Funktionen von Naturhaushalt und Landschaftsbild (gleichartig) in ihrer speziellen, räumlich konkreten Ausprägung in angemessener Frist (möglichst zeitnah, volle Wirksamkeit spätestens nach 25 Jahren) wiederherzustellen oder das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu zu gestalten.

Ersatzmaßnahmen sind dagegen Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die geeignet sind, die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes möglichst ähnlich, insgesamt aber gleichwertig wiederherzustellen bzw. das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu zu gestalten. Der räumliche Zusammenhang ist zwar im Vergleich zu Ausgleichsmaßnahmen gelockert, die Ersatzmaßnahmen sind aber vorrangig im betroffenen Natur- und Landschaftsraum durchzuführen.

Im Folgenden werden Kompensationsmaßnahmen benannt, die sich für eine Kompensation der verbliebenen erheblichen Beeinträchtigungen von Schutzgütern und Funktionen anbieten können.

Tabelle 16 potenzielle Kompensationsmaßnahmen für verbliebene erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter und Funktionen von Natur und Landschaft im B – Plan Nr. 146

Grundsätze des Naturschutzes und Landschaftspflege nach § 2 BNatSchG	potenzielle Auswirkung	Wert und Umfang der betroffenen Funktion	potenzielle Kompensationsmaßnahmen
Arten und Biotope			
Zur Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts ist die biologische Vielfalt zu erhalten und zu entwickeln. Sie umfasst die Vielfalt an Lebensräumen und Lebensgemeinschaften, an Arten sowie die genetische Vielfalt innerhalb der Arten.	Beeinträchtigung eines gesetzlich geschützten Biotops durch Neubaumaßnahmen für Wohnbauflächen und Straßen	Von der 9.260 m ² große Hecke werden ca. 5000 m ² für neue Wohnbauflächen und Straßen in Anspruch genommen. Damit gehen wichtige Funktionen des Gehölzstreifens als Brutgebiet für Vögel und als Lebensraum sonstiger Tierarten verloren.	Entwicklung kleinflächiger Gehölze/Hecken zur Förderung wichtige Funktionen des Gehölzstreifens als Brutgebiet für Vögel und als Lebensraum sonstiger Tierarten Neuanlage von Biotopen
Die wild lebenden Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften sind als Teil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Biotope und ihre sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln oder wiederherzustellen. Auch im besiedelten Bereich sind noch vorhandene Naturbestände, wie Wald, Hecken, Wegraine, Saumbiotope, Bachläufe, Weiher sowie sonstige ökologisch bedeutsame Kleinstrukturen zu erhalten und zu entwickeln	Zerstörung von Niststätten nach § 42 (1) Nr. 1 BNatSchG	Im Rahmen des Abrisses beider Wohnblöcke an der Elballee werden Nester von Rauchschwalben und Mauerseglern beseitigt, die zum Zeitpunkt der Abrissarbeiten festgestellt wurden. Die Beseitigung der Wohnblöcke zieht unvermeidbar auch die Zerstörung der Niststätten mit sich. Bezüglich der Mauersegler ist davon auszugehen, dass die Art der Gebäude seit Jahren als Brutplatz genutzt wurde. Die Ansiedlung der Rauchschwalben, die im Gegensatz zur Mehlschwalbe nur innerhalb von Gebäuden brütet, wurde erst durch die Entfernung der Fenster möglich.	Anbringen adäquater künstlicher Nisthilfen
	Verlust von Lebensräumen allgemeiner Bedeutung durch vorbereitende Maßnahme für Nutzungsänderungen	Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes müssen nahezu 60 Bäume von durchschnittlich guter Qualität gefällt werden.	Anpflanzung neuer standortheimischer Bäume (mind. 1 Baum / Grundstück) Ergänzung der Platanenallee

Grundsätze des Naturschutzes und Landschaftspflege nach § 2 BNatSchG	potenzielle Auswirkung	Wert und Umfang der betroffenen Funktion	potenzielle Kompensationsmaßnahmen
<p>Boden und Wasser</p> <p>Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktionen im Naturhaushalt erfüllen können. Natürliche oder von Natur aus geschlossene Pflanzendecken sowie die Ufervegetation sind zu sichern. Für nicht land- oder forstwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzte Böden, deren Pflanzendecke beseitigt worden ist, ist eine standortgerechte Vegetationsentwicklung zu ermöglichen. Bodenerosionen sind zu vermeiden.</p> <p>Unbebaute Bereiche sind wegen ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt und für die Erholung insgesamt und auch im Einzelnen in der dafür erforderlichen Größe und Beschaffenheit zu erhalten. Nicht mehr benötigte versiegelte Flächen sind zu renaturieren oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen.</p> <p>Bei der Planung von ortsfesten baulichen Anlagen, Verkehrswegen, Energieleitungen und ähnlichen Vorhaben sind die natürlichen Landschaftsstrukturen zu berücksichtigen. Verkehrswege, Energieleitungen und ähnliche Vorhaben sollen so zusammengefasst werden, dass die Zerschneidung und der Verbrauch von Landschaft so gering wie möglich gehalten werden.</p>	<p>Verlust von Boden mit seinen spezifischen Eigenschaften</p>	<p>Die Bodenform „Gley – Vega aus Fluvilehm“ hat im Plangebiet ein flächenhaftes Ausmaß von ca. 32.750 m². Bei voller Ausnutzung einer Grundflächenzahl von 0,4 und unter Berücksichtigung des § 19 Abs. 4 BauNVO werden ca. 13003 m² vollversiegelt. 4979 m² werden teilversiegelt. Durch eine restriktive Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche und nach den Erfahrungswerten bei der Auswertung von Bauanträgen in vergleichbaren Gebieten werden durchschnittlich nur 32 % des Baugrundstücks für die Errichtung von Hauptgebäuden, Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen sowie für Zufahrten in Anspruch genommen. Deshalb wird eine Vollversiegelung von ca. 10.000 m² in Ansatz gebracht. Damit verbleiben auf ca. 1,7 ha erhebliche Beeinträchtigung der Bodenfunktionen von besonderer Bedeutung (mittlere bis hohe Lebensraumfunktion, hohe Regelungsfunktionen)</p> <p>Die Bodenform „Gley aus Sand“ nimmt einen Flächenanteil von ca. 29.025 m² ein. Davon werden ca. 13.390 m² voll – und 5.410 m² teilversiegelt. Hier werden unter Zugrundelegung der o.a. Erfahrungswerte und einer restriktiven Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche ca. 10500 m² in Ansatz gebracht. Hier verbleiben auf ca. 1,3 ha erhebliche Beeinträchtigungen mittlerer bis hoher Lebensraumfunktionen und geringer Regelungsfunktionen mit Folgen für eine hohe Verschmutzungsempfindlichkeit der Grundwassers.</p> <p>Auf nahezu 50 % aller Flächen geht die Archivfunktion irreversibel verloren.</p>	<p>Maßnahmen zum Erosionsschutz (dauerhafte Vegetationsbedeckung Neuanlage von Biotopen) und zur Steigerung des Wasserrückhaltes auf den Gleyböden am westlichen Plangebietsrand</p> <p>Humuspflege, bodenverbessernde Maßnahmen</p>

Grundsätze des Naturschutzes und Landschaftspflege nach § 2 BNatSchG	potenzielle Auswirkung	Wert und Umfang der betroffenen Funktion	potenzielle Kompensationsmaßnahmen
Landschaftsbild			
<p>Die Landschaft ist in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit, auch wegen ihrer Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum zu sichern. Ihre charakteristischen Strukturen und Elemente sind zu erhalten oder zu entwickeln. Beeinträchtigungen des Erlebnis- und Erholungswertes sind zu vermeiden.</p> <p>Zum Zwecke der Erholung sind nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen zu schützen, und wo notwendig, zu pflegen, zu gestalten, und zugänglich zu erhalten oder zugänglich zu machen.</p> <p>Vor allem im siedlungsnahen Bereich sind ausreichend Flächen für die Erholung bereitzustellen.</p>	<p>Veränderung von Landschaftsbildräumen durch Überprägung und Veränderung von Landschaftselementen</p> <p>Umgestaltung des Landschaftsbildes von allgemeiner und besonderer Bedeutung</p>	<p>mangelnde Durchgrünung und Eingrünung des Ortsrandes</p>	<p>Herstellung naturraumtypischer Landschaftselemente</p> <p>Einbindung von Ortsrändern durch Pflanzmaßnahmen, soweit Sichtbeziehungen nicht gestört werden</p> <p>Pflanzung von optisch wirksamen Großgehölzen</p>

Im Hinblick auf die funktionalen, räumlichen und zeitlichen Anforderungen an die Kompensation boten sich die in der Anlage 4 dargestellten Flächen und Maßnahmen an.

Für die Wiederherstellung der beeinträchtigten Funktionen durch Kompensationsmaßnahmen ist nicht nur die Art sondern ebenso der Umfang der Maßnahmen entscheidend. Der Maßnahmeumfang beschreibt zwar den quantitativen Aspekt der Maßnahme, kann aber nur in Abhängigkeit von der Qualität, d.h. von der mit der Maßnahmen angestrebten Wertsteigerung ermittelt werden. Er ist aus Gründen der Nachvollziehbarkeit für jede Funktion getrennt zu ermitteln und den jeweiligen erheblichen Beeinträchtigungen gegenüberzustellen.

Aus planungspraktischen Gründen (Erfassung eines Anhaltswertes bzw. Orientierungsrahmens) empfahl es sich aber, zunächst den Umfang an erforderlichen Maßnahmen für das Schutzgut Arten und Biotope zu ermitteln und anschließend den Bedarf für die abiotischen Schutzgüter und das Landschaftsbild schutzgut- und funktionsbezogen zu ergänzen. Dafür wurde ein vereinfachtes Biotopwertverfahren angewandt, welches die Aussagen über den Wert der erfassten Biotoptypen für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes auf einer Werteskala von 1- 10 zusammenfasst. Die Ermittlung des Maßnahmeumfangs und des Flächenbedarfs für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen baut auf den Aussagen und Ergebnissen des grünordnerischen Fachbeitrages zur Biotoperfassung von 06 / 2000 auf (vgl. Tabelle 15)

Tabelle 17 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz für das Schutzgut Arten und Biotope

A Ausgangszustand des Plangebietes				
Biotop- und Nutzungstyp	Grundwert A / m²	Flächenanteil		Einzelflächenwert
		in m ²	in %	
Freifläche unbebaut				
davon Acker (Teilfläche A)	2	64.488	50%	128.976
davon Gärten (struktureich) Bestand (Teilfläche B)	4	8.233	6%	32.932
davon Brache struktureich (Teilfläche C) mit Gehölzaufwuchs	5	1.808	1%	9.040
davon Brache strukturarm (Teilfläche D)	3	1.392	1%	4.176
davon Brache (Spielplatz) (Teilfläche E) mit Gehölzaufwuchs	4	1.939	1%	7.756
davon Extensivrasen (Teilfläche F)	4	1.144	1%	4.576
davon Extensivrasen (Elballee) artenarm (Teilfläche G)	3	7.386	6%	22.158
davon Intensivrasen (Schulsportplatz) (Teilfläche H)	2	3.848	3%	7.696
davon Intensivrasen (Schulhortplatz) (Teilfläche I)	2	992	1%	1.984
davon Allee (Baumgruppe) Bestand (Teilfläche J)	8	1.444	1%	11.552
davon Baumgruppe Bestand (Hinterland Elballee)	8	1.863	1%	14.904
davon Hecke Bestand (Teilfläche M)	9	9.265	7%	83.385
Freifläche bebaut				
davon teilversiegelte Flächen (Teilfläche L)	1	16.462	13%	16.462
Vollversiegelte Fläche				
davon Gebäude (Teilfläche K)	0	9.531	7%	0
SUMME / Gesamtwert A		129.795	100%	345.597

Erwartbarer Zustand nach Realisierung der Planung				
Biotop- und Nutzungstyp	Grundwert P / m ²	Flächenanteil		Einzel-flächenwert
		in m ²	in %	
Rahmenpflanzung				
Zier- und Nutzgarten	2	36.744	28%	73.488
Wohngebiet kleinteilig				
Zufahrten und Stellplätze	0,5	18.372	14%	9.186
Wohngebiet kleinteilig				
Hauptgebäude	0	36.744	28%	0
Straßenfläche (verkehrsberuhigt)				
Straßenfläche Betonsteinpflaster	0,5	12.008	9%	6.004
Wegeflächen wassergebunden	1	449	0%	449
Gemeinbedarfsflächen Ersatzneubau Schulturnhalle				
Hauptgebäude	0	2.740	2%	0
Zufahrten und Stellplätze	0,5	1.353	1%	677
Extensivrasen	3	307	0%	921
Grünflächen				
Extensivrasen	3	4.810	4%	14.430
Ergänzungen				
Hecke	10	3.129	2%	31.290
Platanenallee	8	3.628	3%	29.024
Erhaltungs- und Aufwertungsmaßnahmen				
davon Allee (Baumgruppe) Bestand (Teilfläche J)	8	1.444	1%	11.552
davon Baumgruppe Bestand (Hinterland Elballee)	8	1.863	1%	14.904
davon Hecke Bestand (Teilfläche M)	10	4.265	3%	42.650
davon (Spielplatz) (Teilfläche E)	4	1.939	1%	7.756
SUMME / Gesamtwert P		129.795	100%	242.331
C Gesamtbilanz Eingriffe / Kompensation im Plangebiet (Gesamtwert P - Gesamtwert A)				-103.267

Das Ausmaß der Wertminderung auf das Schutzgut Arten und Biotope im Eingriffsraum im Vergleich zur erreichbaren Wertsteigerung auf den Ausgleichsflächen innerhalb des Plangebietes beträgt **103.267 WE**. Ohne weitere Kompensationsmaßnahmen mit besonderer Bedeutung entstünden Biotop- und Nutzungstypen von weitaus geringerem ökologischen Wert. Eine hochwertige Kompensation könnte sich beispielsweise dadurch ergeben, dass auf den angrenzenden Ackerflächen (2 WE / m²) - vorzugsweise die Flächen mit einer hohen Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers – Gleyböden über Sand - eine Streuobstwiese (10 WE/ m²) entstehen soll.

Streuobstwiesen sind geschützte (§ 37 Biotop – NatSchG LSA) flächenhafte Bestände hoch- oder mittelstämmiger Obstbäume auf Dauergrünland. Die Art und Nutzung des Grünlandes spielt für die Feststellung des Schutzstatus keine Rolle. Bei Streuobstwiesen mit ebenfalls gesetzlich geschützter Grünlandvegetation als Unterwuchs darf eine Nutzung nur in der Weise erfolgen, dass die Erhaltung der geschützten Grünlandbestände gesichert ist.

Streuobstwiesen zählen zu den landschaftsprägenden Elementen auf dem Gebiet der Stadt Dessau und innerhalb der Region. Sie bieten zahlreichen Pflanzen- und Tierarten Lebensraum. Streuobstwiesen tragen dazu bei, die agrarisch genutzte Landschaft stark zu gliedern und entsprechen damit dem Charakter des Dessau-Wörlitzer Gartenreichs. Die Siedlungsbereiche im Dessauer

Norden, Nordwesten und Osten gehen durch Streuobstwiesen harmonisch in die Landschaft über. Ästhetisch ansprechende Landschaftsräume sind dadurch vielfach entstanden.

Streuobstwiesen machen den Betrachter auf die angrenzenden Siedlungsbereiche Orte neugierig. Die Lebensräume der Außenstadt- und Stadtrandbereiche weisen besonders durch Streuobstwiesen einen höheren Anteil extensiv genutzter Lebensräume und naturnaher Biotope auf. Durch den hohen Gartenanteil und die umliegende offene Landschaft kann der Bestand an Baum- und Buschbrütern der Vögel gefördert werden.

Zudem kann eine geschlossene Vegetationsdecke auf einer Streuobstwiese auf ehemals intensiv genutzten Ackerflächen helfen, die geschädigten Bodenfunktionen sowie die Grundwasserempfindlichkeit zu stärken und zu schützen.

Zusammenfassend können Streuobstwiesen helfen, Eingriffe in die Schutzgüter Biotope und Arten, Boden, Klima und Luft sowie das Landschaftsbild / Erholung auszugleichen. Die Entwicklung von Streuobstwiesen kann eine ästhetische Aufwertung von Siedlung und Landschaft erzeugen, da die Landschaft stärker gegliedert wird und die Siedlungen harmonisch in die Landschaft integriert werden.

Der Aufwertungsfaktor durch die Streuobstwiese würde $8 \text{ WE} / \text{m}^2$ betragen. Dividiert nun man das Kompensationsdefizit von 103.267 WE durch den Aufwertungsfaktor von $8 \text{ WE} / \text{m}^2$, so ergibt sich eine benötigte Fläche von 12.908 m^2 (siehe Tabelle 16).

Zur Anlage einer Streuobstwiese stehen ca. 1,5 ha städtische Flächen zwischen dem Plangebiet und dem Ochsenwall und nördlich der unter Schutz stehenden Hecke zur Verfügung. Daraus ergibt sich folgende tabellarische Bilanz

Tabelle 18 Gesamtkompensationsbilanz Schutzgut Arten und Biotope

		Fläche in m ²		
SUMME / Gesamtwert A		129.795	100%	345.597
SUMME / Gesamtwert P		129.795	100%	242.331
C Gesamtbilanz Eingriffe / Kompensation im Plangebiet (Gesamtwert P – Gesamtwert A)				-103.266
D Externe Maßnahmen				
	Ausgangszustand Acker	2	15.400	30.800
	Neuanlage Streuobstwiese	10	15.400	154.000
SUMME / Gesamtwert P extern				123.200
E Gesamtbilanz Eingriffe / Kompensation (Gesamtwert P + P extern - Gesamtwert A)				19.934

Damit können die Eingriffe in das Schutzgut Arten und Biotope als ausgeglichen gelten.

Die Streuobstwiese wurde 1999 auf städtischem Grund und Boden angelegt (siehe Anlage 5). Im Zuge der derzeit laufenden Rekonstruktionsmaßnahmen am Hochwasserschutzdeich „Ochsenwall“ in Folge des Hochwassers von 2002 wurden innerhalb der Streuobstwiese 19 Wallnussbäume und 4 Esskastanien gefällt. Die untere Naturschutzbehörde hat hierfür einen doppelten Ausgleich eingefordert.

In der tabellarischen Gegenüberstellung zwischen dem Ausgangszustand des Plangebietes vor dem Eingriff und nach Beurteilung des erwartbaren Zustandes nach Realisierung des B – Planes wurden sowohl die Fällung von nahezu 60 Bäumen als auch die Zerstörung von Niststätten im Zuge der Abrissarbeiten an der Elballee nicht berücksichtigt.

Für die Fällung der Bäume muss es somit Ziel sein, das gesamte Plangebiet mit Gehölzstrukturen anzureichern, die sich aus standortgerechten einheimischen Baum – und Straucharten zusammensetzen sollen. Entlang der Isarstraße sollen deshalb großkronige standortgerechte Bäume gepflanzt und Ergänzungen der Platanenallee im östlichen Plangebiet durchgeführt werden. Zudem ist es beabsichtigt, pro Grundstück die Pflanzung eines hochstämmigen, einheimischen, standortgerechten Laubbaums zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Insgesamt werden somit nach Realisierung des Bebauungsplanes ca. 270 neue Bäume gepflanzt.

In den zum Abriss bestimmten Gebäuden entlang der Elballee wurden Nester von Rauchschwalben und Mauerseglern festgestellt, die zum Zeitpunkt des Beginns der Arbeiten besetzt waren. Die Beseitigung der Wohnblöcke zog unvermeidbar auch die Zerstörung der Niststätten mit sich. Bezüglich der Mauersegler ist davon auszugehen, dass die Art die Gebäude seit Jahren als Brutplatz nutzt. Die Ansiedlung der Rauchschwalben wurde erst durch die Entkernung der Häuser, d.h. im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplanes ermöglicht.

Die Rauchschwalbe und der Mauersegler gehören zu den Tierarten, deren Vermehrungsstätten sich ausschließlich an Gebäuden befinden. Die Existenz dieser Arten hängt somit unmittelbar von Vorhandensein nutzbarer Gebäude mit einer Mindesthöhe von 10 m ab. Für verlorene Lebensstätten ist die Schaffung von Ausgleichsmaßnahmen nur in Form des Anbringens adäquater künstlicher Nisthilfen an entsprechend hohen Gebäuden vorstellbar.

Die Trägerin der Abrissmaßnahmen, die Dessauer Wohnungsbaugesellschaft hat diesbezüglich in den zurückliegenden Jahren in Zusammenarbeit mit dem Ornithologischen Verein Dessau e.V. und der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt bereits mehrere Nistkästen an Gebäuden ihres Unternehmens, so auch gegenüberliegend östlich der Elballee, installieren lassen. Im vorliegenden Falle werden diese Maßnahmen als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für den Verlust der Niststätten im Plangebiet herangezogen.

Mit Blick auf die anderen Schutzgüter Boden und Wasser sowie das Landschaftsbild sind folgende Auswirkungen der in den vorhergehenden Tabellen dargestellten Kompensationsmaßnahmen zu erwarten:

Schutzgut Boden

Innerhalb des Plangebietes besitzen 50 % aller Flächen eine hohe Archivfunktion. Die Archivfunktion des Bodens ist als Zeugnis der Landschaftsentwicklung von Bedeutung. Zu unterscheiden sind naturgeschichtliche von kulturgeschichtlich bedeutsamen Elementen. In der von Bauvorhaben betroffenen Fläche sind Bereiche mit bedeutenden Bodenfunden aus – ur – und frühgeschichtlicher Zeit bekannt. Das Baugebiet liegt in einem ur – und frühgeschichtlichen Siedlungsareal, das den Charakter eines Flächendenkmals trägt.⁴⁰ Hier treten an die Stelle von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen Sicherungsvorkehrungen im Zuge von Tief- und Hochbauarbeiten. Neben den

⁴⁰ LA für archäologische Denkmalpflege Land Sachsen-Anhalt, 1995

Bestimmungen des § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen – Anhalt DenkmSchG LSA zur Melde- und Sicherungspflicht hat die Stadt Dessau 1996 vor der Realisierung des Bebauungsplanes mit dem Landesamt für archäologische Denkmalpflege eine Vereinbarung zur Durchführung wissenschaftlicher Untersuchungen während der Erschließungsarbeiten abgeschlossen.

Bezug nehmend auf die ökologischen Bodenfunktionen ist festzustellen, dass nach Realisierung des Bebauungsplanes auf ca. 3 ha Boden Beeinträchtigungen verbleiben.

Außerhalb des Plangebietes können durch die Umwandlung einer 1,5 ha großen Ackerfläche in Streuobstwiese die umfangreichste Maßnahme mit deutlicher Steigerung der ausgleichenden Funktionen des Bodens durchgeführt werden. Es handelt sich dabei größtenteils um Böden (Gley aus Sand), die eine hohe Grundwasserverschmutzungsempfindlichkeit aufweisen. Innerhalb des § 37 Biotops werden zu seiner Ergänzung bodenverbessernde Maßnahmen vorgenommen, Mutterboden neu aufgetragen und z.T. neubepflanzt. Innerhalb des Gebietes werden auf einer 4.800 m² großen Ackerfläche eine geschlossene Vegetationsdecke aufgebracht.

Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen verbleiben auf 0,87 ha (ca. 6 % des Plangebietes + externe Ausgleichsflächen) Auenböden ein Verlust an Bodenfunktionen, hauptsächlich durch die Versiegelung von Böden verursacht. Es muss festgestellt werden, dass dieser Verlust nicht ausgleichbar ist.

Im Wirkungsgefüge der Schutzgüter Biotope und Arten, Boden, Wasser, Klima und Luft sowie Landschaftsbild wird die Situation von Natur und Landschaft insgesamt nicht erheblich verschlechtert. It. Landschaftsplan ist die Umsetzung des Bebauungsplanes mit mäßigen Eingriffen verbunden. Diese Eingriffe können durch die vorgeschlagenen Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut Arten und Biotope mit positiven Effekten für dieses Schutzgut und das Landschaftsbild ausgeglichen werden. Die Schutzgüter Wasser, Klima und Luft erfahren keine erheblichen Beeinträchtigungen. Zudem können die umfangreich beabsichtigten Gehölzentwicklungen und Extensivierungen einst intensiv genutzter Offenlandbereiche zu einer Verbesserung der Funktionsfähigkeit des Bodens führen. Im östlichen Plangebiet werden umfangreiche Entsiegelungsmaßnahmen vorgenommen. Mit der Anlage von Hausgärten, dem Erhalt und der Entwicklung von öffentlichen Grünflächen kann der darunter liegende Boden in seiner Funktionsfähigkeit wiederhergestellt werden.

Des Weiteren werden mit den Umbaumaßnahmen entlang der Elballee, die Ziele des Stadtentwicklungskonzeptes STEK der Stadt Dessau von 2001 umgesetzt. Das STEK enthält neben seinen gemeinwohlorientierten Zielen zur nachhaltigen Neustrukturierung der besorgniserregenden Wohnraumsituation in der Stadt auch umfangreiche Maßnahmen, die der Förderung der Ziele des Bodenschutzes (... nicht mehr benötigte versiegelte Flächen sind zu renaturieren oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen sind) und des Naturschutzes im besiedelten Bereich von Dessau dienen.

Eine Vermeidung der Inanspruchnahme der hochwertigeren Böden im Plangebiet (Gley aus Sand, und Gley – Vega aus Fluvilehm) wäre mit den Zielen der Dessauer Stadtentwicklung Mitte der 1990 er Jahre nicht vereinbar gewesen. Bedingt und die Lage im Biosphärenreservat „Flusslandschaft Mittlere Elbe“ konnte die Stadt Dessau den hohen Nachfragebedarf nach Eigenheimstandorten in attraktiven Wohnlagen wie Ziebigk nur durch die Inanspruchnahme von Flächen in den Siedlungsrandbereichen decken. Hohe Bodenpreise, die Nichtverfügbarkeit von Grund und Boden, ungeklärte Eigentumsverhältnisse, und hohen Aufwendungen für Beräumung, Klärung von Altlasten und Eigentumsverhältnisse erschwerten zudem die Umsetzung des Prinzips der Inanspruchnahme von

innerörtlich gelegenen Siedlungsbrachen. Damit ist auch die erst Ende 1990er Jahre durchgeführte Erschließung des 2. Bauabschnitts zu begründen. Hätte die Stadt zuvörderst sich der Brachen in Ziebigk gewidmet, wäre dies mit ungeahnten Folgen für die Einwohnerentwicklung in der Stadt und im Stadtteil Ziebigk verbunden gewesen.

Die Bereitstellung von Bauland zur Befriedigung des hohen Aufholbedarfs bei der Eigentumsbildung hätte so nicht gewährleistet werden können. Der Stadtteil Ziebigk kann in Folge der in den zurückliegenden Jahren angewandten Strategie bei der Baulandbereitstellung auf eine positive Einwohnerentwicklung zurückblicken.

Deshalb wird der Verlust von besonderen Bodenfunktionen auf 0,87 ha als vertretbar erachtet.

Schutzgut Wasser

Hier verbleiben auf ca. 1,3 ha der Bodenform „Gley aus Sand“ erhebliche Beeinträchtigungen mittlerer bis hoher Lebensraumfunktionen und geringer Regelungsfunktionen des Bodens mit Folgen für eine hohe Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers.

Außerhalb des Plangebietes können durch die Umwandlung einer 1,5 ha großen Ackerfläche in Streuobstwiese die umfangreichste Maßnahme mit deutlicher Steigerung der ausgleichenden Funktionen des Bodens durchgeführt werden. Es handelt sich dabei größtenteils um Böden (Gley aus Sand), die eine hohe Grundwasserverschmutzungsempfindlichkeit aufweisen. Damit können die Beeinträchtigungen als ausgeglichen angesehen werden.

Die Regenwasserversickerung in den Hausgärten kommt entsprechend den Bestimmungen der Satzung über die Abwasserbeseitigung und den Anschluss an die öffentlichen Abwasserbeseitigungseinrichtungen der Stadt Dessau (Abwassersatzung) i.d.F. vom 16.01. 2002 zur Anwendung.

Schutzgut Klima / Luft

keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich

Schutzgut Landschaftsbild

Als erhebliche Beeinträchtigung nach Durchführung aller Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ist die mangelnde Ortsrandbegrünung zu verzeichnen. Als Kompensationsmaßnahme wird die Anlage einer Streuobstwiese am nordwestlichen Plangebietsrand herangezogen.

9.9 Erstellung der Eingriffs- und Kompensationsbilanz

Zum Abschluss der Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist eine so genannte Eingriffs – Kompensationsbilanz zu erstellen (siehe Tabelle 18 und Anlage 6). Als zusammenfassende Gegenüberstellung der zu erwartenden Beeinträchtigungen einerseits sowie der aus naturschutzfachlicher Sicht vorgeschlagenen Vorkehrungen zu ihrer Vermeidung / Minderung und Maßnahmen zur Kompensation andererseits ist sie so zu gestalten, dass sie die zentrale Grundlage für die Einbeziehung der Ergebnisse der Eingriffsregelung in die bauleitplanerische Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 1a (2) BauGB bilden kann.

Betroffene Schutzgüter und Funktionen		Beschreibung der Beeinträchtigung	Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung	Kompensationsmaßnahmen	Auswirkungen auf andere Schutzgüter				
Schutzgut	Ausprägung / Größe und Wert der betroffenen Bereiche				A+B	Bo	WA	KI / Lu	Lab
Arten und Lebensgemeinschaften	9.260 m ² große Hecke mit hoher ökologischer Bedeutung	Beeinträchtigung eines gesetzlich geschützten Biotops durch Neubaumaßnahmen für Wohnbauflächen und Straßen	Erhaltung von nahezu 4.000 m ² artenreiche Gehölzbestände Freihaltung des nördlichen Heckenrandes zur Förderung von Wechselbeziehungen	Anlage einer ca. 15.000 m ² großen Streuobstwiese (§ 37 Biotop)	X	X	X	X	X
	Beseitigung von Bewuchs (ca. 60 Bäume)	Verlust von Lebensräumen allgemeiner Bedeutung durch vorbereitende Maßnahme für Nutzungsänderungen	Erhaltung schutzwürdiger Gehölze, Einzelbäume und Alleen (Platanenallee im östlichen Plangebiet, Lindenallee und Hainbuchenhecke entlang der Elballee)	Pflanzung von mind. 270 neuen standortgerechten Bäumen, Ergänzung der Platanenallee	X	X	X		X
	Abbruch von zwei mehrgeschossigen Gebäuden an der Elballee	Zerstörung von Niststätten nach § 42 (1) Nr. 1 BNatSchG	Beschränkung des Abbruchzeitraums	Neuanlage von Nisthilfen an Gebäuden der DWG im sonstigen Stadtgebiet	X				
	Umgestaltung von nahezu 13 ha Flächen unterschiedlicher Nutzung	Beeinträchtigung von Lebensräumen von Insekten mit hoher Lichtempfindlichkeit	Einsatz von Natriumdampflampen mit geschlossenem Leuchtgehäuse und geringer Masthöhe für Straßenbeleuchtungen	unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen werden nicht erwartet (keine Kompensationsmaßnahmen)					
		Beeinträchtigung von Lebensräumen durch Schall	Ausschluss lärmintensiver Nutzung (Sportanlagen, Gewerbe, etc.), Beachtung der AVV - Lärm	unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen werden nicht erwartet (keine Kompensationsmaßnahmen)					

Tabelle 19 Eingriffs- und Kompensationsbilanz

Betroffene Schutzgüter und Funktionen		Beschreibung der Beeinträchtigung	Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung	Kompensationsmaßnahmen	Auswirkungen auf andere Schutzgüter				
Schutzgut	Ausprägung / Größe und Wert der betroffenen Bereiche				A + B	Bo	WA	KI / Lu	Lab
Boden	<p>Im 1. Bauabschnitt entsprechen ist der Boden nahezu vegetationslos ausgebildet. Er wurde eine intensiven ackerbaulichen Nutzung unterzogen. Ca. 3,3 ha der Boden haben mittlere bis hohe Lebensraum- und Regelungsfunktionen. Ca. 2,9 ha haben eine mittlere bis hohe Lebensraumfunktion, die Regelungsfunktionen sind schwach ausgeprägt.</p> <p>Im 2. und 3. Bauabschnitt sind ca. 4,2 ha aller Flächen intensiv anthropogen beeinflusst. Auf 2,6 ha aller Flächen in diesen Bauabschnitten sind die Funktionen des Bodens vollständig durch Versiegelungen verloren gegangen.</p> <p>Auf 50 % aller Flächen im Plangebiet ist mit kulturgeschichtlich bedeutenden Funden zu rechnen.</p>	<p>Vollständige Beeinträchtigung von Böden mit hoher Regelungsfunktion (Puffer – und Filtervermögen) und bedeutenden Archivfunktionen aufgrund einer Veränderung der Bodenstruktur durch Neubau- und Erschließungsmaßnahmen sind grundsätzlich erheblich.</p> <p>Gleichzeitig besitzen die Sandböden am westlichen Plangebietsrand kein gutes Filter- und Puffervermögen, die Möglichkeit Nährstoffe und Wasser zu speichern ist ebenfalls gering. Sie sind für die GW – Neubildung von Bedeutung. Die Empfindlichkeit der GW gegenüber eingetragenen Schadstoffen ist hoch. Der Eingriff ist grundsätzlich erheblich.</p>	<p>Sicherung nicht überbaubarer Grundstücksflächen</p> <p>Reduzierung des Versiegelungsgrades durch restriktive Festsetzung überbaubarer Bereiche</p> <p>flächensparende Erschließungskonzepte durch Bündelung (Verkehr und medientechnische Infrastruktur)</p> <p>Anlage von 4000 m² öffentlichen Grünflächen und mind. 3,7 ha Hausgärten</p> <p>bau- und erschließungsbegleitende Dokumentation durch die Denkmalpflege</p>	<p>Umwandlung einer 1,5 ha großen Ackerfläche in eine Streuobstwiese</p> <p>Innerhalb des § 37 Biotops werden zu seiner Ergänzung bodenverbessernde Maßnahmen vorgenommen, Mutterboden neu aufgetragen und Neupflanzungen vorgenommen</p> <p>Innerhalb des Gebietes werden auf einer 4.800 m² großen Ackerfläche eine geschlossene Vegetationsdecke aufgebracht.</p> <p>Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen verbleibt auf 0,87 ha (ca. 6 % des Plangebietes + externe Ausgleichsflächen) Auenböden ein Verlust an Bodenfunktionen</p>	X	X	X	X	X

Betroffene Schutzgüter und Funktionen		Beschreibung der Beeinträchtigung	Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung	Kompensationsmaßnahmen	Auswirkungen auf andere Schutzgüter				
Schutzgut	Ausprägung / Größe und Wert der betroffenen Bereiche				A+B	Bo	WA	KI / Lu	Lab
Wasser	siehe Boden (vornehmlich 1 . Bauabschnitt und westlicher Plangebietsrand)	Erhöhung des Oberflächenabflusses Beeinträchtigung der GW – Neubildung und Schadstoffeinträge am westlichen Plangebietsrand	siehe Boden Verwendung wasserdurchlässiger Belagsarten	Auf ca. 1,3 ha der Bodenform „Gley aus Sand“ verbleiben erhebliche Beeinträchtigungen mittlerer bis hoher Lebensraumfunktionen und geringer Regelungsfunktionen des Bodens mit Folgen für eine hohe Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers. Umwandlung einer 1,5 ha großen Ackerfläche in eine Streuobstwiese Die Regenwasserversickerung in den Hausgärten kommt entsprechend den Bestimmungen der Satzung über die Abwasserbeseitigung und den Anschluss an die öffentlichen Abwasserbeseitigungseinrichtungen der Stadt Dessau (Abwassersatzung) i.d.F. vom 16.01. 2002 zur Anwendung.	X	X	X	X	X

Betroffene Schutzgüter und Funktionen		Beschreibung der Beeinträchtigung	Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung	Kompensationsmaßnahmen	Auswirkungen auf andere Schutzgüter				
Schutzgut	Ausprägung / Größe und Wert der betroffenen Bereiche				A +B	Bo	WA	Kl / Lu	Lab
Klima	6,2 ha gering beeinträchtigte Klimasituation	Erweiterung geringfügig überwärmte Peripheriebereich	Vermeidung von Barrierewirkungen durch Anpassung der Gebäudestruktur und –stellung auf 6,2 ha Schaffung winddurchlässiger Siedlungsränder Beschränkung der Verwendung luftverunreinigender Stoffe im gesamten Plangebiet Anpflanzung schattenspendender Großgehölze		X	X	X	X	X

Betroffene Schutzgüter und Funktionen		Beschreibung der Beeinträchtigung	Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung	Kompensationsmaßnahmen	Auswirkungen auf andere Schutzgüter				
Schutzgut	Ausprägung / Größe und Wert der betroffenen Bereiche				A+B	B ₀	WA	KI/ Lu	Lab
Landschaftsbild	Veränderung des Typs der Landschaft (Eigenart) auf nahezu 13 ha Fläche unterschiedlicher Nutzung	Umgestaltung des Landschaftsbildes von allgemeiner und besonderer Bedeutung	Anlagerung des Eingriffsvorhabens an den bestehenden Siedungsrand Vermeidung von Barrierewirkungen durch Anpassung der Gebäudestruktur und –stellung zur Freihaltung und Förderung von Sichtbeziehung	Anlage einer 1,5 ha großen Streuobstwiese zur Eingrünung des Ortsrandes	X	X	X	X	X

Fortsetzung

<p>Landschaftsbild</p>			<p>Festsetzung und Gestaltung von Bauobjekten gemäß orts- und landschaftstypischer Merkmale (Festsetzung zur Dimensionierung [II – III geschossig, Vollgeschoss im Dach, Bau und Stellung baulicher Anlage zur Entwicklung eines ausgeglichenen Siedlungsrandes</p> <p>Abrücken des überwiegenden Siedlungsrandes vom Mühlweg zur Erhaltung erholungsbedeutsamer Wege</p> <p>Ausschluss lärmintensiver Nutzungen durch Festsetzung der Art der baulichen Nutzung und Anlage verkehrsberuhigter Bereiche</p> <p>Erhaltung von 0,4 ha artenreichen Gehölzbeständen in der Hecke</p> <p>Erhaltung und Aufwertung der Platanen und der Lindenallee sowie Entwicklung der Hainbuchenhecke und der Natursteinmauer entlang der Elballee</p> <p>Erhalt und Aufwertung des Spielplatzes</p> <p>Freihaltung einer 4.000 m² großen nordwest – südost gerichteten Flächen zur Wahrung der Sichtbeziehungen auf den kulturhistorisch wertvollen Ochsenwall mit Obelisken</p>		<p>X</p>	<p>X</p>	<p>X</p>	<p>X</p>	<p>X</p>
-------------------------------	--	--	---	--	----------	----------	----------	----------	----------

9.10 Zusammenstellung der wesentlichen Ergebnisse der Eingriffsregelung zur Integration in die Bauleitplanung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 146 sollen einesteils die Voraussetzungen zur Deckung des Wohnbauflächenbedarfs in Dessau und insbesondere im Ortsteil Ziebigk geschaffen werden. Zum anderen gehört es zu den Aufgaben des Bebauungsplanes Nr. 146, die Ergebnisse und festgelegten des Stadtentwicklungskonzeptes von 2001 mit Blick auf den Umbau der einstigen mehrgeschossigen Wohngebäude und dazugehörigen Grundflächen entlang der Elballee bauleitplanerisch vorzubereiten und zu begleiten. So gehört die Elballee zu den Schwerpunktbereichen des Stadtumbaus in Dessau. Die Bauleitplanung trägt somit auch dazu bei, die Aussagen des Stadtentwicklungskonzeptes auf der Ebene der örtlichen verbindlichen Planung zu vertiefen und soweit zu konkretisieren, dass für den Stadtumbau das maßgebende Baurecht geschaffen werden kann.

Die innerhalb des Bebauungsplanes gelegenen Flächen lassen sich nach den zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses vorgefundenen Bedingungen in der Örtlichkeit einerseits dem Außenbereich nach § 35 BauGB und andererseits dem unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB zuordnen.

Im Außenbereich, der im Wesentlichen durch das Vorkommen von ca. 6 ha vegetationsloser Ackerfläche geprägt wird, werden mit dem Bebauungsplan erstmals bauliche Nutzungen festgesetzt. Für den unbeplanten Innenbereich, der durch Wohngebäude, Garagen, Gebäude und sonstige bauliche Anlagen der Schule geformt wird, soll durch den Bebauungsplan die Umformung von Grundflächen und Gebäuden, die erstmalige und in Teilen die zusätzliche Errichtung von baulichen Anlagen und die Beseitigung von Vegetation ermöglicht werden. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist deshalb bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 146 „Wohngebiet Große Loos“ anzuwenden.

Der Bebauungsplan wird für ein Gebiet aufgestellt, welches sich am nordwestlichen Ortsrand von Ziebigk befindet. Begrenzt wird es im Norden parallel des Mühlwegs, der die Elballee mit dem Ochsenwall verbindet, im Westen und Nordwesten durch den Ochsenwall, im Süden durch die Isarstraße und im Osten durch vorhandene Bebauung. Zurzeit wird die geplante Baufläche im westlichen Teil als Acker genutzt. Im zentralen Teil befinden sich Gehölzstrukturen, die in ihrem Bestand so schützenswert sind, dass sie unter die Bestimmungen des § 37 NatSchG LSA fallen.

Die Schutzgüter von Natur und Landschaft – Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser, Klima und Luft - sowie das Landschaftsbild wurden im Plangebiet erfasst und bewertet. Als Grundlage dienten unter anderem der Landschaftsrahmenplan und der Landschaftsplan der Stadt Dessau, ein grünordnerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 146 aus dem Jahre 2000, mehrere Baugrundgutachten und die während der letzten Offenlagen und Trägerbeteiligungen erhaltenen Stellungnahmen zum Zustand von Umwelt, Natur und Landschaft.

Hinsichtlich der im Plangebiet vorkommenden Arten- und Lebensgemeinschaften besonders sind die unter Schutz entsprechend § 37 NatSchG LSA stehende Hecke, der aus Platanen gebildete alleearartige Baumbestand und die mehrgeschossigen Wohngebäude entlang der Elballee als Nist- und Brutstätten für Mauersegler zu nennen.

Die Böden im Plangebiet sind überwiegend anthropogen bzw. urban beeinflusst worden. Der Grad der Natürlichkeit nimmt mit dem Vorkommen von baulichen Anlagen und siedlungsbezogenen Nutzungsformen neben vegetationslosen Ackerflächen von West nach Ost ab. Die im Plangebiet vorkommenden Auenböden haben hinsichtlich der Bodenfunktionen nach den Bundes-Bodenschutzgesetz eine mittlere bis hohe Bedeutung. Bei den ebenfalls vorkommenden Gleyböden über Sand im westlichen Teil der Ackerlandflächen sind die Bodenfunktionen zwar weniger gut ausgebildet aber dafür mit Folgen für die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers.

Die Archivfunktion der Böden ist besonders ausgeprägt. Die Lage des Plangebietes in einem alten Siedlungsareal hat die Stadt dazu veranlasst, parallel zur Erschließung archäologische Grabungen durchführen zu lassen. Wertvolle Bodenfunde und siedlungsgeschichtliche Zeugnisse von hoher Bedeutung konnten dabei gesichert werden.

Das Grundwasser liegt über die Grenzen des Plangebietes hinaus betrachtet in einem Gebiet mit wechselhaftem Aufbau der Versickerungszonen und hat einen Flurabstand von < 4 m.

Insgesamt ist die Bedeutung des Plangebietes für die Gewährleistung der dem Schutzgut eigenen und zuordenbaren Funktionen mit mittel einzustufen. Die planerisch relevanten Bedeutungen werden hier über die Regelungsfunktion des Bodens (Grundwasserschutzfunktion) wirksam.

Das Grundwasser selbst steht im unmittelbaren hydraulischen Zusammenhang mit dem Elbwasserspiegel, so dass bei Hochwasser geländenahe Grundwasserstände angenommen werden können. Während bei Niedrigwasser der Elbe die Fließrichtung in nordwestlicher Richtung (Entwässerung zur Elbe) verläuft, erfolgt bei einem Hochwasser eine Umkehr der Fließrichtung in südwestlicher Richtung.

In Zeiten oberflächennaher Grundwasserstände (Elbe – Hochwasser) ist bei den Ackerflächen auch von einer mittleren Bedeutung des Schutzgutes Wasser für bioklimatische Ausgleichsfunktionen auszugehen.

Für die Grundwasserneubildung ist das Gebiet von geringer bis mittlerer Bedeutung.

Das Plangebiet liegt in einem mikroklimatischen Übergangsbereich, der als geringfügig überwärmter Peripheriebereich mit geringfügig höheren Temperaturen, mäßig guter Abkühlungsrate in der Nacht und relativ gutem Luftaustausch sowie mit bioklimatisch günstigen Funktionen und in Teilen als Kaltluftgebiet mit guten Kaltluftentstehungsbedingungen bezeichnet werden kann.

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

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

Angesichts der vorherrschenden Windrichtung besitzen die Ackerflächen eine hohe Bedeutung für die Durchlüftung östlich angrenzender Siedlungsbereiche. Für die Versorgung der benachbarten Siedlungsbereiche mit Frisch – und Kaltluft besitzt die Ackerfläche eine geringe bis mittlere

Bedeutung. Das Plangebiet liegt nicht in einem lufthygienisch unbelasteten Gebiet. Daher ist dem Schutzgut Klima / Luft im Gebiet eine hohe Bedeutung beizumessen.

Die Bedeutung des Plangebietes für das Landschaftsbild ist mittel bis hoch zu bewerten. Der Ortsrand ist durch geschlossene Bebauung unzureichend eingegrünt. Die nördlich und westlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen des Dessau – Wörlitzer Gartenreichs und des Biosphärenreservates haben eine sehr hohe Bedeutung für die Erholung im Wohnumfeld und für das Landschaftsbild. Der dorthin führende Mühlweg entlang der nördlichen Plangebietsgrenze wird zum Zwecke der Naherholung sehr gut frequentiert. Randstrukturen wie der Ochsenwall mit dem dahinterliegenden Großkühnauer Park sowie Hecken/Gehölzstrukturen im Norden und Osten der Fläche verleihen dem Gebiet eine hohe Erlebniswirksamkeit. Von hoher Bedeutung ist dabei die Blickbeziehung auf den kulturhistorisch wertvollen Obelisk am Ochsenwall.

Auf Grund der mit dem Bebauungsplan verbundenen Planungsabsichten sind Beeinträchtigungen bei allen Schutzgütern und auf das Landschaftsbild zu verzeichnen. Als Eingriffe sind hervorzuheben die Minimierung des unter Schutz gestellten Heckenbestandes und der Abriss der mehrgeschossigen Wohngebäude entlang der Elballee mit der Folge, dass Niststätten für Mauersegler beseitigt wurden. Zudem sind mit der Umsetzung des Bebauungsplanes auch umfangreiche Versiegelungen mit dem Ergebnis gravierender Veränderungen der hochwertigen Bodenfunktionen der Auenböden und der Beeinträchtigung von Böden mit hoher Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers verbunden.

Um die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft weitgehend zu vermeiden bzw. zu minimieren wurden umfangreiche Maßnahmen vorgeschlagen, wie beispielsweise die Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen zur Minderung der Versiegelung, die Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Belägen, die Konzentration verkehrs- und medientechnischer Infrastrukturen, der Ausschluss bestimmter lärmintensiverer Nutzungsarten in einem Wohngebiet und die Verwendung von insektenfreundlichen Straßenlampen. Für die verbliebenen erheblichen Beeinträchtigungen wurden Kompensationsmaßnahmen ermittelt und vorgeschlagen.

Um einen Anhaltswert bzw. einen Orientierungsrahmen für den erforderlichen Umfang an Kompensationsmaßnahmen zu erhalten, wurde zunächst ein Biotopwertverfahren angewandt. Aus der Gegenüberstellung der Kompensationsäquivalente vor und nach den Eingriffen in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften ergab sich im Rahmen dieser Bilanzierung, dass noch ein deutliches Kompensationsdefizit im Planungsraum verblieb, welches ursächlich mit der fast vollständigen Halbierung der unter Schutz stehenden Hecke zusammenhing.

Dafür wurde vorgeschlagen, am westlichen Plangebietsrand, eine Streuobstwiese als gleichwertiges Biotop anzulegen. Streuobstwiesen sind wie die Hecken geschützte (§ 37 Biotop – NatSchG LSA) Biotope. Sie sind flächenhafte Bestände hoch- oder mittelstämmiger Obstbäume auf Dauergrünland.

Die Stadt Dessau hat sich entgegen der Anlage einer Hecke für die Streuobstwiese entschieden, da sie zu den landschaftsprägenden Elementen auf dem Gebiet der Stadt Dessau und innerhalb der Region zählen. Sie bieten zahlreichen Pflanzen- und Tierarten Lebensraum. Streuobstwiesen tragen dazu bei, die agrarisch genutzte Landschaft stark zu gliedern und entsprechen damit dem Charakter des Dessau-Wörlitzer Gartenreichs. Die Siedlungsbereiche im Dessauer Norden, Nordwesten und Osten gehen durch Streuobstwiesen harmonisch in die Landschaft über. Ästhetisch ansprechende Landschaftsräume sind dadurch vielfach entstanden. Zudem sind sie durch die Wahl des Standortes mit zahlreichen positiven Effekten für das Schutzgut Boden und für das Landschaftsbild verbunden.

Auf der Grundlage der so aus internen und externen Kompensationsmaßnahmen entwickelten Äquivalente des Zustandes von Natur und Landschaft vor und nach der Planung erfolgte sodann eine Ausgestaltung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen differenziert je Schutzgut und das Landschaftsbild.

Insofern wurden für die zu erwartenden Beeinträchtigungen Teilbereiche im Bebauungsplan festgesetzt. Dazu zählen unter 3 grüne Zäsuren: eine vorhandene - zu ergänzende - Platanenallee im Osten, eine vorhandene Flurgehölzhecke im zentralen Teil und einen neu anzulegenden Grünzug in Richtung Obelisk - Kühnauer Park im westlichen Teil des Plangebietes. Diese Maßnahmen übernehmen neben der primären Ausgleichsfunktion für die Beeinträchtigungen der Schutzgüter auch gestaltende Funktionen mit Blick auf eine positive Entwicklung des Plangebietes für die Erholungs- und Erlebnisfunktion des Landschaftsbildes.

So soll auch die baulich-räumliche Konzeption des vorgesehenen Wohngebietes die in den 1970er Jahren entstandene Wohnbebauung südlich der Isarstraße unter Berücksichtigung der angrenzenden Auen- und Parklandschaft des Dessau- Wörlitzer Gartenreiches bzw. des Biosphärenreservates "Mittlere Elbe" nach Norden hin behutsam abschließen.

Die gestalterische Gesamtkonzeption beruht auf der Schaffung eines harmonischen Übergangs zwischen bebauter Fläche und der umgebenden Landschaft. Aus diesem Grund verläuft der nahezu ausgeglichene als Kante ausgebildete Rand des Plangebietes parallel zum Ochsenwall mit dem steinernen Obelisken als Auftakt zum Kühnauer Park im Westen und Nordwesten sowie zum Verbindungsweg - dem verlängerten Mühlweg - zwischen dem Obelisken im Westen und der Elballee im Osten.

Die Wohnbebauung soll sich von der dreigeschossigen Bebauung entlang der Elballee über zweigeschossige Gebäude bis zu eingeschossig wirkenden Gebäuden in offener Bauweise zur angrenzenden Landschaft höhenmäßig staffeln. Damit soll in Ost- West- und Nord- Süd - Richtung ein allmählicher Übergang von stadtrandtypischer Bebauung zur offenen Landschaft geschaffen werden.

Insgesamt wird das Plangebiet durch die neu geschaffene Zugänglichkeit des Plangebietes in Form von neuen Grünzügen und der Weiterentwicklung der Platanenallee für den Betrachter erstmals erlebbar und erhält eine deutliche Aufwertung der Erholungsqualität. Die naturnahen Bereiche (Gärten und Ruderalflächen) werden in Ihrem Umfang zwar deutlich reduziert, jedoch auch von störenden Elementen befreit und durch gezielte Gestaltungsmaßnahmen in ihrer Erlebniswirksamkeit verstärkt. Hier sind beispielhaft die Anlage eines Spielplatzes, die Ergänzungen der Platanenallee, Pflanzung zahlreicher Bäume und sonstigen Gehölze und der Hecke zu nennen.

Trotz des im Plangebiet nicht ausgleichbaren Funktions- und Wertverlust des Schutzgutes Boden wird im Wirkungsgefüge der Schutzgüter Biotope und Arten, Boden, Wasser, Klima und Luft sowie Landschaftsbild die Situation von Natur und Landschaft insgesamt nicht erheblich verschlechtert, lt. Landschaftsplan ist die Umsetzung des Bebauungsplanes mit mäßigen Eingriffen verbunden. Diese Eingriffe können durch die vorgeschlagenen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut Arten und Biotope mit positiven Effekten für dieses Schutzgut und das Landschaftsbild ausgeglichen werden (Tabelle 19). Die Schutzgüter Wasser, Klima und Luft erfahren keine erheblichen Beeinträchtigungen. Zudem können die umfangreich beabsichtigten Gehölzentwicklungen und Extensivierungen einst intensiv genutzter Offenlandbereiche zu einer Verbesserung der Funktionsfähigkeit des Schutzgutes Boden führen. Im östlichen Plangebiet werden umfangreiche Entsiegelungsmaßnahmen vorgenommen.

Tabelle 20 Auswahl von Festsetzungen des Bebauungsplanes und Darstellungen in der Begründung zur Unterstützung von Vermeidungs - und Kompensationszielen

Ziel und Maßnahme	Festsetzung / Darstellung	Rechtsgrundlagen nach BauGB / BauNVO oder kommunalen Satzungen / Sicherung durch kommunales Eigentum
... die insbesondere zur Unterstützung der Vermeidungs- und Kompensationsziele für das Schutzgut Arten und Biotope genutzt werden können		
Erhaltung, Schaffung und Entwicklung von Grünflächen und flächenhaften Biotopen / Anpflanzung und Aussaat von standortgerechten Gehölzen, Kräutern und Gräsern (z.B. Bäume, Hecke und Sträucher), Sicherung vorhandenen Bewuchses	4. 800 m ² große öffentliche Grünfläche zwischen Lechstraße und Altmühlstraße	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	1,2 ha große Streuobstwiese – extern gelegen südwestlichen Plangebietsrand	städtisches Eigentum
	Artenschutz Innerhalb des § 37 Biotops (Hecke) sind Ergänzungsbeepflanzung mit Arten der nach folgenden Auswahlliste vorzunehmen: Prunus padus - Traubenkirsche Prunus mahaleb - Felsenkirsche Prunus spinosa - Schlehe Cornus alba - Weißer Hartriegel Cornus sanguinea - Roter Hartriegel Cornus mas - Kornelkirsche Crataegus monogyna - Weißdorn Elaeagnus angustifolia - Ölweide Euonymus europeaus - Europäisches Pfaffenhütchen Rhamnus frangula - Kreuzdorn Sambucus nigra - Schwarzer Holunder Symphoricarpos albus var. laevigatus - Schneebeere Salix caprea - Sal-Weide Qualität: 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe / Breite 60 - 100	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i.V. mit Nr. 20 und § 9 Abs. 6 BauGB
	Auf jedem Grundstück ist mind. 1 hochstämmiger, einheimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Entlang der Isarstraße sind entsprechend der Festsetzungen der Planzeichnung, Teil A, großkronige, standortgerechte Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die zwischen den Teilgebieten WA 11 / 12 und 13 vorhandene Platanenallee ist zu erhalten. Fehlende Bäume innerhalb der Allee und in deren Verlängerung nach Norden sind entsprechend der Planzeichnung, Teil A, durch Neupflanzungen derselben Art zu ergänzen und dauerhaft zu erhalten. Förderung der Hainbuchenhecke an der Elballee	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB Baumschutzsatzung
	Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind zur Straßenbeleuchtung Natriumdampf – Hochdrucklampen zu verwenden.	Sicherung der übliche Vorgehensweise des Straßenbaulastträgers in den Ortschaften

Ziel und Maßnahme	Festsetzung / Darstellung	Rechtsgrundlagen nach BauGB / BauNVO oder kommunalen Satzungen / Sicherung durch kommunales Eigentum
... die insbesondere zur Unterstützung der Vermeidungs- und Kompensationsziele für das Schutzgut Boden genutzt werden können		
Erhaltung, und Schutz des natürlich anstehenden Bodens / Anforderungen an des Bodenaushub	4. 800 m ² große öffentliche Grünfläche zwischen Lechstraße und Altmühlstraße	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	1,2 ha große Streuobstwiese – extern gelegen südwestlichen Plangebietsrand	städtisches Eigentum
	Schutz des Mutterbodens	§ 202 BauGB
	nicht überbaubare Grundstücksflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO
Bodenschonende Gestaltung von Grundstücksfreiflächen	überbaubare Grundstücksflächen auf max. 15 m Tiefe begrenzt	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO
	überbaubare Grundstücksflächen durch Baulinien und Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO
	<p>Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.</p> <p>Garagen und Carports innerhalb überbaubarer Grundstücksflächen sind mind. 0,30 m hinter der vorderen Baulinie zu errichten.</p> <p>Garagen und Carports, die in einem Abstand von 1-3 m zu derselben Grundstücksgrenze errichtet werden oder an der Grundstücksgrenze direkt aneinander gebaut werden, müssen jeweils den gleichen Abstand zur vorderen Baulinie aufweisen.</p>	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12 Abs. 6 BauNVO
	Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (siehe Schutz Arten und Biotope)	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b
Konzentration der Infrastruktur	Versorgungsleitungen sind nur unterirdisch und innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen zu führen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 13

Ziel und Maßnahme	Festsetzung / Darstellung	Rechtsgrundlagen nach BauGB / BauNVO oder kommunalen Satzungen / Sicherung durch kommunales Eigentum
... die insbesondere zur Unterstützung der Vermeidungs- und Kompensationsziele für das Schutzgut Wasser und Grundwasser genutzt werden können		
allgemeine Maßnahmen zum Grundwasserschutz	4. 800 m ² große öffentliche Grünfläche zwischen Lechstraße und Altmühlstraße	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	1,2 ha große Streuobstwiese – extern gelegen südwestlichen Plangebietsrand	städtisches Eigentum
	Schutz des Mutterbodens	§ 202 BauGB
	nicht überbaubare Grundstücksflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO Abwassersatzung
Versickerungsfähige Gestaltung von Erschließungs- und Grundstücksfreiflächen	Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sowie Stellplätze selbst und Wege sind in wasserdurchlässiger Bauweise mit einem Abflussbeiwert von max. 0,7 herzustellen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	4. 800 m ² große öffentliche Grünfläche zwischen Lechstraße und Altmühlstraße	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	1,2 ha große Streuobstwiese – extern gelegen südwestlichen Plangebietsrand	städtisches Eigentum
... die insbesondere zur Unterstützung der Vermeidungs- und Kompensationsziele für das Schutzgut Klima und Luft genutzt werden können		
allgemeine klimarelevante Flächen	4. 800 m ² große öffentliche Grünfläche zwischen Lechstraße und Altmühlstraße	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	1,2 ha große Streuobstwiese – extern gelegen südwestlichen Plangebietsrand	städtisches Eigentum
	Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (siehe Schutz Arten und Biotope)	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b
Lärm – und Immissionsschutz	Die Verwendung fester fossiler Brennstoffe ist nicht zulässig. Ausnahmsweise kann je Grundstück eine Feuerungsanlage für feste fossile Brennstoffe zugelassen werden, wenn diese zur Raumwärmeversorgung der jeweiligen Wohnung von untergeordneter Bedeutung ist.	§ 9 Abs.1 Nr. 23 BauGB
	In allen WA – Teilgebieten sind Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke entsprechend § 4 (2) Nr.3 BauNVO ausgeschlossen. Nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen entsprechend § 4 (3) Nr.2-5 BauNVO.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §1 Abs.5 BauNVO und § 1 Abs. 6 BauNVO

Ziel und Maßnahme	Festsetzung / Darstellung	Rechtsgrundlagen nach BauGB / BauNVO oder kommunalen Satzungen / Sicherung durch kommunales Eigentum
... die insbesondere zur Unterstützung der Vermeidungs- und Kompensationsziele für das Landschaftsbild genutzt werden können		
Ortsrandgestaltung	1,2 ha große Streuobstwiese – extern gelegen südwestlichen Plangebietsrand	städtisches Eigentum
Erhaltung und Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes / Schaffen und Freihalten von Sichtachsen	4. 800 m ² große öffentliche Grünfläche zwischen Lechstraße und Altmühlstraße	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	<p>Innerhalb des § 37 Biotops (Hecke) sind Ergänzungsbeplantung mit Arten der nach folgenden Auswahlliste vorzunehmen:</p> <p>Prunus padus - Traubenkirsche Prunus mahaleb - Felsenkirsche Prunus spinosa - Schlehe Cornus alba - Weißer Hartriegel Cornus sanguinea - Roter Hartriegel Cornus mas - Kornelkirsche Crataegus monogyna - Weißdorn Elaeagnus angustifolia - Ölweide Euonymus europeaus - Europäisches Pfaffenhütchen Rhamnus frangula - Kreuzdorn Sambucus nigra - Schwarzer Holunder Symphoricarpos albus var. laevigatus - Schneebeere Salix caprea - Sal-Weide</p> <p>Qualität: 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe / Breite 60 - 100</p>	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i.V. mit Nr. 20 und § 9 Abs. 6 BauGB
	<p>Auf jedem Grundstück ist mind. 1 hochstämmiger, einheimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.</p> <p>Entlang der Isarstraße sind entsprechend der Festsetzungen der Planzeichnung, Teil A, großkronige, standortgerechte Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.</p> <p>Die zwischen den Teilgebieten WA 11 / 12 und 13 vorhandene Platanenallee ist zu erhalten. Fehlende Bäume innerhalb der Allee und in deren Verlängerung nach Norden sind entsprechend der Planzeichnung, Teil A, durch Neupflanzungen derselben Art zu ergänzen und dauerhaft zu erhalten.</p> <p>Erhalt der Hainbuchenhecke</p>	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB Baumschutzsatzung
	offene Bauweise, max. III - geschossig	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	Stellung der baulichen Anlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Ortstypische Gestaltung	örtliche Bauvorschriften	§ 9 Abs. 4 i.V. mit §85 BauOLSA
Schaffung von Flächen für die Erholung und Naturerleben	1,2 ha große Streuobstwiese – extern gelegen südwestlichen Plangebietsrand	städtisches Eigentum

Fortsetzung

Ziel und Maßnahme	Festsetzung / Darstellung	Rechtsgrundlagen nach BauGB / BauNVO oder kommunalen Satzungen / Sicherung durch kommunales Eigentum
... die insbesondere zur Unterstützung der Vermeidungs- und Kompensationsziele für das Landschaftsbild genutzt werden können		
	4. 800 m ² große öffentliche Grünfläche zwischen Lechstraße und Altmühlstraße	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Die zwischen den Teilgebieten WA 11 / 12 und 13 vorhandene Platanenallee ist zu erhalten. Fehlende Bäume innerhalb der Allee und in deren Verlängerung nach Norden sind entsprechend der Planzeichnung, Teil A, durch Neupflanzungen derselben Art zu ergänzen und dauerhaft zu erhalten.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
	Anlage von Wegen (Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung) in den voran genannten Biotopen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

10 Begründung der wesentlichsten Festsetzungen des B – Planes

10.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bebauung im Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Das Plangebiet dient gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen.

Folgende Anlagen werden aufgrund des angestrebten Gebietscharakters, der planungsrechtlichen Sicherheit möglichst vieler Flächen für die Wohnnutzung und des flächensparenden und verkehrsberuhigten Ausbaus der Erschließungsstraßen im Plangebiet als nicht zulässig erachtet:

- Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für die Verwaltung,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke wurden ausgeschlossen, weil nach dem Anliegen der Stadt Dessau die im Plangebiet gelegenen Grundstücke von ihrer Größe und der Bebaubarkeit her der Deckung des Wohnbedarfs im Eigenheimbereich dienen sollen. Hinzu kommt, dass für kirchliche Nutzungen (Kapellen und Betsäle) im Stadtgefüge erfahrungsgemäß größere Grundstücke und Gebäude in Anspruch genommen werden, was wiederum mit dem Zielen der Stadt Dessau im Plangebiet nicht in Einklang zu bringen ist. Des Weiteren ist im Bebauungsplan für sportliche Zwecke eine separate Fläche festgesetzt worden.

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

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

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

Westlich der an der Elballee liegenden Sekundarschule ist zur Stärkung der Wohn- und Freizeitfunktion des Stadtteiles Ziebigk und zur Entwicklung des bestehenden Schulstandortes wurde ein Ersatzneubau für die abgebrochene Turnhalle errichtet. Im Hinblick darauf wurde im Bebauungsplan eine Gemeinbedarfsfläche mit entsprechendem Flächenangebot für sportliche Anlagen und eine Fläche zur Absicherung des durch diese Nutzung verursachten Stellplatzbedarfs festgesetzt worden.

Eine weitere Gemeinbedarfsfläche ist für den Schulstandort im Geltungsbereich zu dessen Sicherung und Fortentwicklung festgesetzt worden. Die Prognose des Flächenbedarfs erfolgte in Abstimmung mit dem Schulverwaltungsamt auf der Grundlage des Schulentwicklungsplanes der Stadt Dessau.

10.2 Maß der baulichen Nutzung

Gemäß dem Planungsziel, einen harmonischen Übergang zwischen der vorhandenen Siedlung und der angrenzenden Landschaft zu entwickeln, werden für den Neubaubereich maximale und minimale Firsthöhen festgesetzt. Im Weiteren wird aus Gründen des haushalterischen Bodenmanagements i. V. mit der avisierten Nutzung als Allgemeines Wohngebiet WA eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,6 festgesetzt.

Die Firsthöhen der Teilgebiete 1-13 sind so gewählt, dass im Plangebiet eine zweigeschossige Bebauung mit einem ausbaufähigen Dachgeschoss entstehen kann.

In den Teilgebieten 14 bis 15 sind im Vergleich zu den Teilgebieten 1 – 13 abweichende Höhen der baulichen Anlagen festgesetzt worden. Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wurde auf maximal 3 festgesetzt. Zur städtebaulichen Sicherung des städtebaulich dominanten Charakters der Elballee als maßgebende Leitlinie für die angrenzende Bebauung wurde eine Mindesttraufhöhe von 6,00 m festgesetzt.

Angesichts zeitgemäßer Tendenzen bei der Entwicklung neuer Wohngebäude ist es zudem angebracht, eindeutige und nachvollziehbare Regelungen für jene Teilbereiche der Hauptgebäude zu treffen, die zur Wahrung des Zusammenspiels aus Grundriss und architektonischer Gestaltung die festgesetzten Höhen unterschreiten (siehe Abbildungen 1 und 2). Zur Wahrung von Verhältnis- und Maßstäblichkeit wurde die Länge des die Höhe unterschreitenden Teils des Gebäudes auf höchstens 1/3 der Firstlänge des Hauptgebäudes begrenzt.

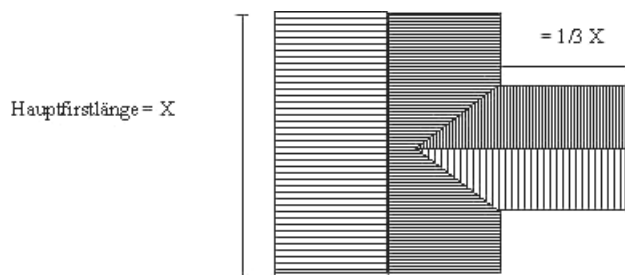


Abbildung 1 Maß der zulässigen Unterschreitung der Firsthöhe

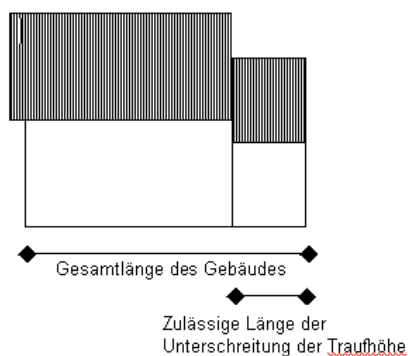


Abbildung 2 Maß der zulässigen Unterschreitung der Traufhöhe

Für den geplanten Turnhallenersatzneubau wurde eine überbaubare Grundstücksfläche in Abstimmung mit den zuständigen Ämtern der Stadt Dessau festgesetzt. Die Höhe des Ersatzneubaus wurde auf 12,00 m begrenzt. Damit wurde eine höhenverträgliche Einordnung des Baukörpers zur umliegenden Wohnbebauung gewährleistet. Ein entsprechender Schutzabstand von 6,00 m zu der sich westlich des Baufelds befindlichen Platanenallee wurde mit der Anordnung des Baufelds gewährleistet.

Für das bestehende Schulgebäude an der Elballee wird eine 4-geschossige Bebauung mit einer maximalen Firsthöhe von 19,00 m festgesetzt. Bei diesem Gebäude an der Elballee orientiert sich die festgesetzte Firsthöhe am Bestand und erfolgte auf der Grundlage einer Einmessung durch das Vermessungsamt der Stadt Dessau.

Der untere Bezugspunkt für die im Bebauungsplan festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist die Fahrbahnmitte der angrenzenden vorderen Erschließungsstraße.

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

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

Mit diesen Regelungen können für die Bauherren eindeutige in der Örtlichkeit nachvollziehbare Hilfen für die Ermittlung der zulässigen Höhen der baulichen Anlagen geschaffen werden.

10.3 Bauweise

Die Bauweise ist im überwiegenden Teil des Plangebietes als offene Bauweise festgesetzt worden.

Das vorhandene Schulgebäude besitzt eine Länge von ca. 53-58 m. Wird eine offene Bauweise festgesetzt, dann müssen Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand errichtet werden. Darüber hinaus dürfen die Gebäude eine maximale Länge von 50 m nicht überschreiten. Sollen Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m errichtet bzw. planungsrechtlich gesichert werden, dann muss eine abweichende Bauweise festgesetzt werden. Ziel der Planung ist es, das Gebäude an der Elballee im Bestand planungsrechtlich zu sichern bzw. einen event. Neuaufbau in der gleichen Kubatur zu ermöglichen. Aus diesem Grund wird für diesen Teil eine abweichende Bauweise festgesetzt.

Auch im Teilgebiet WA 14 wird ausnahmsweise eine abweichende Bauweise festgesetzt, um in Anlehnung an die alten städtebaulichen Strukturen obendrein eine Bebauung mit Hausgruppen ermöglichen zu können, die länger als 50 m sind.

Für den Turnhallenersatzneubau wurde keine spezielle Bauweise im Bebauungsplan festgesetzt, um zum Zeitpunkt der Entwurfserarbeitung eine zweckmäßige Baukörperanordnung ermöglichen zu können und daher ein hohes Maß an Flexibilität eingeräumt werden sollte.

10.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind mittels Baulinien und Baugrenzen so gebildet worden, dass eine geordnete städtebauliche Entwicklung für mehrere Bau - und Wohnformen erfolgen kann. Mit der Festsetzung von Baulinien entlang der Erschließungsstraßen sollen in Anlehnung an die Umgebung klare Baufluchten und ein einheitlicher neuer Ortsrand definiert werden. Der städtebauliche Raum soll damit entsprechend der Zielkonzeption des B-Planes abgeschlossen werden.

Gemäß dem Grundsatz des sparsamen Umganges mit Grund und Boden sind diese Flächen - auch in Anlehnung an den vorhandenen Gehölz - und Baumbestand - restriktiv betrachtet worden. Dafür spricht ebenfalls die Zielsetzung einer ausgewogenen optischen Gestaltung zur Raumbildung unter wirtschaftlichen und kostenneutralen Maßstäben. Auf der Grundlage der zu treffenden Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche sollen Bauformen entsprechend den heutigen Anforderungen an ein gesundes und kostenbewusstes Wohnen und Arbeiten geplant werden können.

Gemäß § 23 (2) und (3) BauGB kann die Gemeinde im Bebauungsplan die Art und den Umfang der Abweichungen von der Baulinie und der Baugrenze festsetzen. Um für die Bauherren eine eindeutige und nachvollziehbare Regelung zu treffen, hat die Stadt Dessau von dieser Festsetzungsmöglichkeit Gebrauch gemacht. Somit kann jeder Bauherr diese Abweichungsregelungen bei der Planung des Gebäudes berücksichtigen. In allen WA – Teilgebieten kann danach die in der Planzeichnung, Teil A, festgesetzte vordere Baulinie durch Treppenhäuser bis 0,5 m Tiefe und Balkone, Außen- und Freitreppen sowie Erker bis max. 1,50 m Tiefe folgende Gebäudeteile ausnahmsweise überschritten werden. Eine Überschreitung durch die o.g. baulichen Anlagen ist bei Einzelhäusern nur bis zu max. 1/3 der jeweiligen Gebäudelänge des Hauptgebäudes zulässig. Die nach Art und Umfang beschränkten Überschreitungsmöglichkeiten sollen gewährleisten, dass das beabsichtigte Bild klarer Baufluchten nur unwesentlich durch untergeordnete und unwesentliche Teile eines Gebäudes beeinflusst wird. Um eine optische Harmonie in Geometrie und Maßhaltigkeit der Überschreitung im Verhältnis zum Hauptbaukörper zu erhalten, wurde deren Maß auf $\frac{1}{3}$ der Länge des Hauptgebäudes beschränkt.

Die rückwärtigen Grundstücksbereiche und die Vorgartenzonen sollen zu durchgängigen Grünzonen entwickelt werden. Diese Bereiche bilden im Zusammenhang mit den festgesetzten öffentlichen Grünzügen ein engvermaschtes Freiraumverbundsystem innerhalb des Plangebietes. Sie leisten damit einen wesentlichen Beitrag zur angestrebten Integration des Plangebietes in die umgebende Landschaft. Aus diesem Grund sollen die rückwärtigen Gartenbereiche und die Vorgartenzonen weitestgehend von einer baulichen Nutzung freigehalten werden. Es wird daher festgesetzt, dass Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder auf den dafür vorgesehenen Flächen zulässig sind.

Die in der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung: Schule festgesetzten seitlichen Baulinien dienen der langfristigen planungsrechtlichen Sicherung des vorhandenen Gebäudes. Zu den rückwärtigen Bereichen wurden Baugrenzen festgesetzt, um hier die Möglichkeit einer Fassadengestaltung offen zu halten. In Verbindung mit der festgesetzten Firsthöhe ermöglichen die seitlichen Baulinien Neubaumaßnahmen an gleicher Stelle und in gleicher Kubatur.

10.5 Stellung der baulichen Anlagen / Firstrichtung /Firstlänge

Die Festsetzung der Stellung der baulichen Anlagen / Firstrichtung hat die Bestimmung über die Ausrichtung der Längsachse der Gebäude zum Gegenstand und soll in der vorliegenden Planung

identisch mit Firstrichtung und Firstlänge sein. Für deren Festsetzung kommen im vorliegenden Bebauungsplan folgende städtebauliche Gründe in Betracht:

Ein Ziel der Planung ist die Schaffung eines harmonischen Übergangs vom Siedlungs- zum Landschaftsraum in Höhe, Dichte, Orts- und Landschaftsbild. Dabei soll der gesteigerte Nachfragedruck auf den Stadtteil Ziebigk bzgl. der Baulandbereitstellung nicht unberücksichtigt bleiben. Insofern ist es geboten, auch im Inneren des Plangebietes in den städtebaulichen Qualitäten zu unterscheiden. Für den westlichen und östlichen Teil wurden daher differenzierte Regelungen getroffen.

Im westlichen Teil in den TG 1 und TG 7 wird die aufgelockerte Bebauung der südlich angrenzenden Lahn- und Neckarstraße, des Wohngebietes Kirschberg sowie die sich unmittelbar anschließende offene Landschaft durch entsprechende Festsetzungen aufgegriffen. Die Lage und Dichte der baulichen Anlagen wird hier vorwiegend durch Baulinien, Baugrenzen und Baufeldtiefen geregelt. Darüber hinaus sind in jenem Teil die Grundstücke von Bedeutung, die direkt an die freie Landschaft grenzen. Die Festsetzung der First- bzw. Längsrichtung der Hauptgebäude soll hier dazu beitragen, dass eine einheitliche Übergangszone entsteht bzw. eine eindeutig gestaltete und klar definierte Stadtkante entwickelt wird.

Im östlichen Teil soll die Aufnahme der o.a. Regelung für einen Großteil der Bauflächen dazu beitragen, dass einerseits eine der angrenzenden Bebauung angepasste Einheitlichkeit und Ruhe im Erscheinungsbild und andererseits eine optimale Verdichtung in der Baulandbereitstellung entsprechend der Nachfrage und einer wirtschaftlichen Erschließung erzielt werden kann.

10.6 Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports mit ihren Einfahrten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Garagen und Carports innerhalb überbaubarer Grundstücksflächen sind mind. 0,30 m hinter der vorderen Baulinie zu errichten. Garagen und Carports, die in einem Abstand von 1-3 m zu derselben Grundstücksgrenze errichtet werden oder an der Grundstücksgrenze direkt aneinander gebaut werden, müssen jeweils den gleichen Abstand zur vorderen Baulinie aufweisen.

Die Beschränkung der Lage dieser Anlagen soll in verschiedener Hinsicht umwelt- und ortsbildgestaltend wirken. Die räumliche Konzentration der Anlagen sichert private Wohnqualitäten, z.B. die gärtnerische Nutzung rückwärtiger Bereiche, und gestaltet die (halb)öffentlichen Bereiche des Wohnumfeldes durch freigehaltene Vorgartenbereiche zur Wahrung des Ortsbildes. Die gleichmäßige Anordnung aneinander gebauter Garagen im Bezug zur vorderen Baulinie soll das Ziel klaren Baufluchten untersetzen.

Zudem können die Festsetzungen dazu beitragen, die natürliche Leistungsfähigkeit des Bodens und des Grundwassers für Flora und Fauna zu sichern. Sie dienen darüber hinaus dem gebietlichen Immissionsschutz und dem Nachbarschutz, in dem die Kfz - Stellplätze, Garagen und Carports nahezu gleichmäßig angeordnet werden.

Gleichsam wird damit das Ziel der Stadt Dessau unterstrichen, das Plangebiet durch "grüne von Bebauung freigehaltene Zäsuren" gliedern zu können. Insofern dienen die Festsetzung auch der Biotopvernetzung und der Vermeidung von Eingriffen in die Leistungsfähigkeit von Natur und Landschaft.

10.7 Führung von Versorgungsleitungen

Nach Auffassung der Stadt Dessau führt die oberirdische Verkabelung zu einer wesentlichen Beeinträchtigung des städtebaulich-gestalterischen Erscheinungsbildes des Plangebiets. Angesichts der landschaftswirksamen Ortsrandlage des Plangebietes ist es deshalb angemessen und vertretbar, die unterirdische Verkabelung bauplanungsrechtlich festzusetzen. Zudem wird damit das Ziel der Konzentrationswirkung der Infrastruktur in den dafür öffentlich festgesetzten Verkehrsflächen untersetzt.

10.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(siehe Kapitel 9.10 und Tabelle 20)

10.9 Heizungsbeschränkung

Die Verwendung fester fossiler Brennstoffe (Braunkohle, Steinkohle) ist nicht zulässig. Ausnahmsweise kann je Grundstück eine Feuerungsanlage für feste fossile Brennstoffe zugelassen werden, wenn diese zur Raumwärmeversorgung der jeweiligen Wohnung von untergeordneter Bedeutung ist.

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an das Dessau - Wörlitzer - Gartenreich und das Biosphärenreservat "Mittlere Elbe". Beide Gebiete stellen bedeutende Teile der Stadt Dessau für den Kulturtourismus und den Naturschutz dar. Ihre Zweckbestimmung gebietet es, sie im besonderen Maße gegenüber Luftverunreinigungen zu schützen.

10.10 Umgrenzung der Flächen mit nach anderen Vorschriften getroffenen Festsetzungen

10.10.1 Wassergesetz des Landes Sachsen - Anhalt

Westlich des Plangebietes verläuft in schwankenden Abständen von 33 m bis 67 m der "Ochsenwall". Er ist Bestandteil der Hochwasserschutzanlagen der Stadt Dessau entlang der Elbe. Er schließt im Norden an den "Ringwall" der Kläranlage und im Süden an das Hochufer "Kühnauer Park" an. Der Deich schützt im Wesentlichen den Dessauer Ortsteil Ziebigk vor einer Überflutung.

Das Hochwasser im August 2002 hat auch diesem Deich Schäden zugefügt. Der Deich musste aufgedakdet werden, um ein Überlaufen zu verhindern. Als Schwachstelle des Deiches wurden Qualm – und Sickerwasseraustritte am landseitigen Deichfuß sowie der landseitigen Böschung festgestellt. Durch einen nahezu vollflächigen Sandsackverbau wurde der Deich stabilisiert.⁴¹

Für die abgeschlossenen Rekonstruktionsmaßnahmen am Ochsenwall wurden die am Deich gemessenen höchsten Wasserstände des Hochwasserereignisses vom August 2002 als BHW zugrunde gelegt.

Gemäß § 134 Abs. 2 des Wassergesetzes für das Land Sachsen-Anhalt (WGLSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. April 1998 (GVBl. S. 186) zuletzt geändert durch Viertes Gesetz zur Änderung des Wassergesetzes für das Land Sachsen-Anhalt vom 15.04.2005 (GVBl. LSA S. 208) dürfen Anlagen der Ver- und Entsorgung, der Be- und Entwässerung sowie Anlagen des Verkehrs in einer Entfernung bis zu zehn Metern, ausgehend von der jeweiligen wasser- und landseitigen Grenze

⁴¹ Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen – Anhalt : Rekonstruktion des Hochwasserschutzdeiches am Ochsenwall in Dessau – Ziebigk zwischen Ringdeich Kläranlage und Hochufer Kühnauer Park, April 2003

des Deiches, nicht errichtet oder wesentlich geändert werden; für sonstige Anlagen jeder Art gilt dies in einer Entfernung bis zu fünfzig Metern und für Anlagen des Bodenabbaus in einer Entfernung bis zu einhundertundfünfzig Metern. Die Wasserbehörde kann zur Befreiung vom Verbot des Absatzes 2 Ausnahmen genehmigen, wenn Anlagen der Ver- oder Entsorgung, der Be- oder Entwässerung oder des Verkehrs betroffen sind oder wenn das Verbot im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Ausnahme mit den Belangen der Deichsicherheit vereinbar ist.

Gemäß § 134 Abs. 2 Satz 4 Wassergesetz LSA gilt für vorhandene bauliche Anlagen die widerrufliche Ausnahmegenehmigung nach Abs. 3 als erteilt.

War bis zur Novelle des Wassergesetzes LSA am 15.04.2005 keines der in den Entwürfen des Bebauungsplanes gelegenen und vor dem Inkrafttreten des Gesetzes bebauten Grundstücke vom "Bauerlaubnisvorbehalt" betroffen, so handelt es sich nunmehr um nahezu acht Baugrundstücke, die innerhalb einer 50 m tiefen Fläche liegen, in der gemäß § 134 Abs. 2 des Wassergesetzes für das Land Sachsen-Anhalt (WGLSA) sonstige Anlagen jeder Art nicht errichtet werden dürfen.⁴² Selbst wenn die Rekonstruktionsmaßnahmen am "Ochsenwall" nicht durchgeführt worden wären, hätte sich das novellierte Wassergesetz, wenn auch nicht im oben beschriebenen Umfang, auf einige Baugrundstücke im westlichen Teil des Plangebiet ausgewirkt.

§ 1 Abs. 1 BauGB bezeichnet als Aufgabe der Bauleitplanung die Vorbereitung und Leitung der baulichen und sonstigen Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde. Die sich hieraus ergebende Entwicklungs- und Ordnungsfunktion der Bauleitplanung wird in § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB dadurch verdeutlicht, dass Maßstab für die Befugnis wie für die Pflicht zur Aufstellung von Bauleitplänen die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sind. Der Bauleitplanung kommt danach einerseits die Aufgabe zu, den ordnenden Rahmen für die bauliche und sonstige Nutzung zu setzen.

Damit der Bebauungsplan die für das von ihm erfasste Gebiet geltenden Nutzungsregelungen vollständig wiedergegeben werden kann, wird nach § 9 Abs. 6 BauGB eine Festsetzung über die wasserrechtlichen Vorschriften in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

Die Bebauung der davon betroffenen Grundstücke im Plangebiet erfolgte wie eingangs erwähnt vor der Änderung des Wassergesetzes für das Land Sachsen - Anhalt und damit gilt die widerrufliche Ausnahmegenehmigung nach § 134 Abs. 3 Wassergesetz LSA für die in § 134 Abs. 2 genannten Tatbestände als erteilt. Der § 134 Abs. 3 Wassergesetz LSA ermächtigt die Wasserbehörde Ausnahmen vom Verbot des Absatzes 2 zu genehmigen. Über die Genehmigungsfähigkeit entscheidet die Wasserbehörde im Einzelfall. Dies bedeutet für die Eigentümer betroffener Grundstücke im Wohngebiet bei Änderungen, die die Verbote des § 134 Abs. 2 Wassergesetz LSA betreffen, einen Antrag auf Ausnahmegenehmigung bei der zuständigen Wasserbehörde zu stellen.⁴³

⁴² Für die betroffenen Baugrundstücke sind Baugenehmigungen auf der Grundlage des § 33 Abs. 1 Baugesetzbuch erteilt worden. Danach ist in Gebieten, für die ein Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes gefasst ist, ein Vorhaben zulässig, wenn die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 und 3 BauGB durchgeführt und die Träger öffentlicher Belange beteiligt worden sind, anzunehmen ist, dass das Vorhaben den künftigen Festsetzungen nicht entgegensteht, der Antragsteller diese Festsetzungen für sich und seine Rechtsnachfolger anerkennt und die Erschließung gesichert ist. Die Baugenehmigungen für die vom § 134 Abs. 2. betroffenen Grundstücke sind bis auf eine Ausnahme (Flurstück 1624, erteilt am 03.06.2003) vor dem Hochwasserereignis 2002 erteilt worden.

⁴³ Schreiben des Landesverwaltungsamtes Referat Wasser vom 09.Januar 2005

10.10.2 Geschützte Biotope

Naturschutzrechtlich geschützt ist im Plangebiet ein größerer Heckenbestand. Die Hecke steht gemäß § 37 NatSchG LSA unter besonderem Biotopschutz.

10.11 Öffentliche Spielplätze

Im Bebauungsplan wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" festgesetzt.

Es handelt sich dabei um eine überschaubare platzartige Fläche mit einer Größe von nahezu 1.900 m², welche dem Fußwegenetz im Gebiet zugeordnet ist. Die Festsetzung dient dem Ziel der Stadt Dessau, durch planungsrechtliche Sicherung im Bebauungsplan den jungen Bewohnern des künftigen Wohngebietes ausreichende Spiel- und Bewegungsmöglichkeiten zu geben. Damit soll u.a. dem Bedarf der Kinder nach Betätigungs- und Kommunikationsmöglichkeiten außerhalb der eigenen Wohnung und des Grundstücks der Eltern Rechnung getragen werden.

Die Größe der Fläche liegt im Rahmen der Orientierungswerte der DOG - Richtlinien für die Schaffung von Erholungs-, Spiel- und Sportanlagen.⁴⁴

Ein weiterer öffentlicher, aber nicht im Bebauungsplan festgesetzter Spielplatz mit einer Größe von 420 m² befindet sich am westlichen Ende des Plangebietes an der Ecke Isarstraße / Lechstraße.

11 Örtliche Bauvorschriften

11.1 Anlass

Die immer schneller werdende Siedlungsstruktur seit Beginn der 1990er Jahre droht inzwischen das eindrucksvolle Bild der von Menschen geschaffenen Dessau – Wörlitzer Kulturlandschaft zu verwischen. Mit dieser Satzung soll eine Erhaltung und Weiterentwicklung des historischen Ortsbildes unterstützt werden.

Zudem ist ein weiterer wesentlicher Grund für den Erlass einer örtlichen Bauvorschrift im Standort des Plangebietes selbst begründet. Die äußerst reizvolle und attraktive Lage im Stadtrandbereich verlangt für die städtebauliche Entwicklung ein Mindestmaß an gestalterischen Vorgaben, um für die zukünftigen Bewohner eine positive Adressenbildung zu gewährleisten und das hochwertige Image des Ortsteiles zu wahren. Dies soll durch ein in seinen Grundzügen einheitliches städtebauliches Erscheinungsbild erreicht werden. Der nach wie vor ungebrochene Bedarf an Einfamilienhäusern auf kleinen erschwinglichen Grundstücken kann in Baugebieten ohne gestalterische Vorgaben zu einem heterogenen Gesamtbild führen.

Im künftigen Wohngebiet soll deshalb durch diese örtliche Bauvorschrift ein harmonisches Neben- und Miteinander in äußerem Erscheinungsbild, Form und Gebäudehöhenentwicklung bewirkt werden. In der Formensprache und Kubatur der Gebäude soll ein optisch und geometrisch ausgewogenes Verhältnis zur verfügbaren Fläche geschaffen werden. Die Gestaltungsregeln sind baukostenneutral ausgelegt und sollen das Bauen nicht verteuern.

⁴⁴ neue III. Fassung 1976

Ein Ziel der örtlichen Bauvorschriften ist es, einen harmonischen Übergang vom Siedlungsraum zum Landschaftsraum herzustellen. Als besonders bedeutsam sind in diesem Zusammenhang diejenigen Grundstücke einzustufen, die direkt an die freie Landschaft grenzen. Der Gestaltung der Dachlandschaft ist in diesem Bereich aufgrund ihrer Fernwirkung besondere Aufmerksamkeit zu schenken.

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für die äußere Gestaltung von Gebäuden und allen anderen baulichen Anlagen sowie der Grundstücksfreiflächen im festgesetzten Geltungsbereich. Sie ist von Bedeutung, wenn neu gebaut wird oder Veränderungen an bestehenden Bauten vorgenommen werden. Bereits bestehende bauliche Anlagen genießen Bestandsschutz - vorausgesetzt natürlich, dass sie rechtmäßig errichtet wurden. Die örtlichen Bauvorschriften in den Bebauungsplan gelten auch für Vorhaben, für die ein Bauantrag nicht erforderlich ist.

11.2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich wurde so gewählt, dass alle im Plangebiet des Bebauungsplanes liegenden Flächen einbezogen sind.

Innerhalb dessen werden gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 85 BauO LSA Rahmenbedingungen festgesetzt, um eine gestalterische Gesamtentwicklung und Eingliederung in die umgebende Landschaft zu erreichen.

11.3 allgemeine Vorschriften über die Gestaltung

Für Doppelhäuser und Hausgruppen wurde eine einheitliche Gestaltung vorgeschrieben, um ein harmonisches Neben- und Miteinander in äußerem Erscheinungsbild, Form und Gebäudehöhenentwicklung bewirken zu können.

11.4 Dachform, Dachdeckung, Dachdeckungsmaterialien

An Dachformen sind herkömmliche Dachformen wie Satteldächer, Walm- und Krüppelwalmdächer sowie Mansarddächer mit einer Dachneigung von 35° - 50° zulässig (siehe Abbildung 3). Die Beschränkung auf diese Dachformen soll ein Mindestmaß an Einheitlichkeit in der Dachlandschaft erzeugen. Die Aufnahme weiterer Dachformen, wie Pult- oder Flachdächer würden in dem o.a. Spektrum an zulässigen Dachformen zu unerwünschten Störungen führen.

Zur Ausbildung einer städtebaulichen Auftaktsituation an der Elballee soll für die nördliche Teilfläche des TG 14 ein geringeres geneigtes Zeltdach zum Einsatz kommen.

In den Baufeldern, in denen die Hauptgebäude giebelständig zur vorliegenden Erschließungsstraße zu errichten sind, ist nur eine Dachneigung zwischen 35° und 45° zulässig, um an dortiger Stelle auch weiterhin eine ausreichende Besonnung, Belichtung und Belüftung der angrenzenden Grundstücke mit geringeren Frontbreiten gewährleisten zu können.

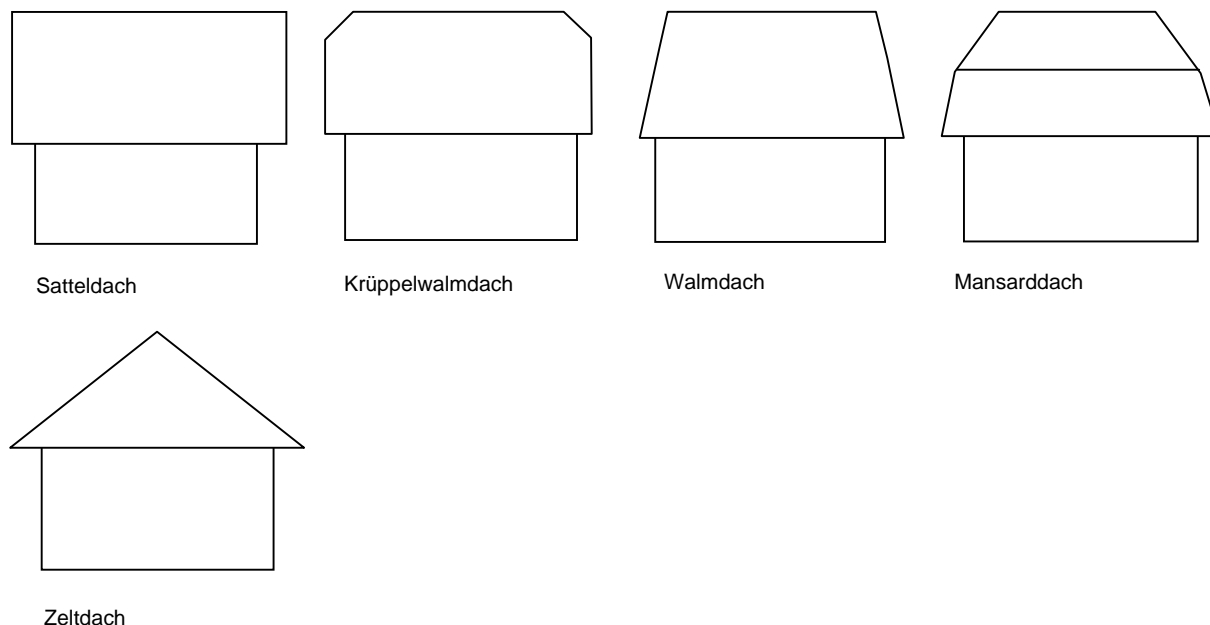


Abbildung 3 zulässige Dachformen

Mit Rücksicht auf die Entwicklung der Gegenwart sind Nebengebäude Garagen und Carports an allen Standorten von Festsetzungen zur Dachneigung befreit.

Für die Dächer der Hauptgebäude wird eine begrenzte Auswahl von Dachdeckungsmaterialien (Tonpfannen, Betondachsteine) vorgeschrieben, die für ein optisch ruhiges Erscheinungsbild sorgen sollen.

Tonpfannen zählen zu den ortsüblichen Materialien, Betondachsteine rufen auf längere Zeit keine witterungsbedingten Farbtonänderungen hervor.

Untergeordnete Bauteile dürfen auch mit anderen Materialien versehen werden.

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

11.5 Dachaufbauten

Ziel ist die Gestaltung und Erhaltung einer möglichst ungestörten ruhigen Dachlandschaft. Um diesen Gesamteindruck zu erhalten, wurden Dachaufbauten wie Dachgauben, Dachflächenfenster und Antennen in der Größe beschränkt (siehe Abbildung 3). Zu berücksichtigen war dabei, dass heute eine durchgehende Wohnnutzung der Obergeschosse notwendig ist und die Belichtung daher auch von der Dachfläche her erfolgen muss.

Die Summe der Breiten aller Dachaufbauten wird daher auf einer Dachseite auf max. 1/2 der darunterliegenden Wandlänge des Hauptgebäudes begrenzt. Bei mehreren Dachaufbauten müssen diese nach der Form, der Dacheindeckung und der Dachneigung gleich ausgebildet werden.

Die Dachaufbauten müssen einen Mindestabstand von 0.80 m zum jeweils nächstgelegenen Schnittpunkt der von selbigen seitlich gelegenen Außenwänden des Hauptgebäudes mit den Dachflächen einhalten.

Die Minstdachfläche zwischen dem Auflieger der Dachaufbauten und der Traufe muss 0.60 m betragen.

Der Mindestabstand zwischen dem First des Hauptgebäudes und dem First des Dachaufbaus bzw. dem First eines Gebäudeteils muss 0.60m betragen.

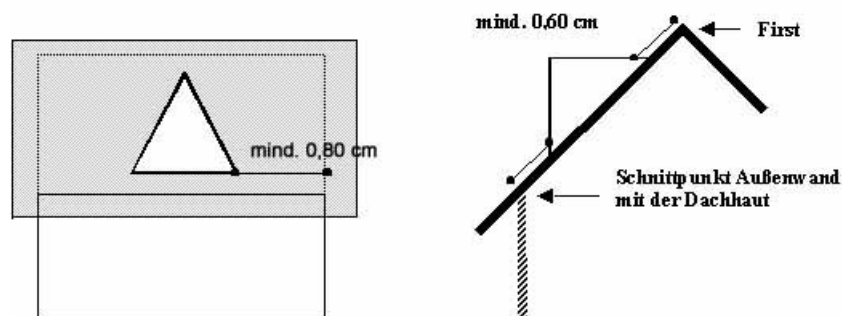


Abbildung 3 Dachaufbauten

Die in der Diskussion häufig kritisierten Parabolantennen (Satellitenschüsseln) wurden nicht ausgeschlossen. Es muss an jedem Gebäude Anbringungsmöglichkeiten geben, da sonst das grundgesetzlich garantierte Recht auf Informationsfreiheit eingeschränkt werden würde.

11.6 Unterbrechung der Traufe

Vorgeschrieben sind durchgängige Traufen. Damit soll jedoch moderner Architektur kein Riegel vorgeschoben werden. Es sind besondere Fälle denkbar, wo eine besondere Gestaltungsqualität den Festsetzungen der Gestaltungssatzung nicht entspricht. Hier soll auf die Möglichkeit der Ausnahme zurückgegriffen werden.

In den Teilgebieten 1 und 7 ist daher eine Unterbrechung der Traufe auf der zur Erschließungsstraße zugewandten Seite der Gebäude nicht zulässig. Diese Teilgebiete haben in der gestalterischen Gesamtkonzeption zum Bebauungsplan eine wesentliche Bedeutung. Denn das Ziel dieser Konzeption beruht auf der Schaffung eines harmonischen Übergangs zwischen bebauter Fläche und der umgebenden Landschaft. Aus diesem Grund verläuft der nahezu ausgeglichene als Kante ausgebildete Rand des Plangebietes parallel zum Ochsenwall mit dem steinernen Obelisken als Auftakt zum Kühnauer Park im Westen und Nordwesten. Die Hauptgebäude in den o.a. Teilgebieten sollen dieses gestalterische Prinzip in dem vom Straßenraum erfah- und erlebbaren Siedlungsbild im Viertelbogen des 1. BA unterstreichen.

Ausnahmsweise soll eine Unterbrechung der Traufe auf der von der Erschließungsstraße abgewandten Seite zugelassen werden, wenn die Unterbrechung ein Höchstmaß von 1/3 der Länge der darunter liegenden Wand des Hauptgebäudes nicht überschreitet. Um eine optische Harmonie in Geometrie und Maßhaltigkeit dieser Unterbrechung im Verhältnis zum Hauptbaukörper zu erhalten, wurde das Maß auf 1/3 der Länge der darunter liegenden Wand des Hauptgebäudes beschränkt (siehe Abbildung 13).

In den anderen Teilgebieten kann eine Unterbrechung der Traufe auf einer Gebäudeseite ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Unterbrechung ein Höchstmaß von $\frac{1}{3}$ der Länge der darunter liegenden Wand des Hauptgebäudes nicht überschreitet.

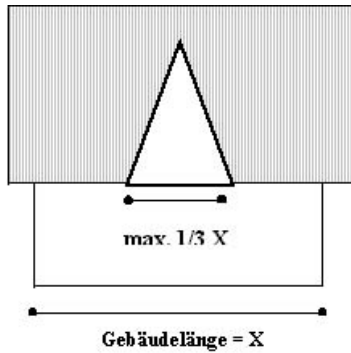


Abbildung 4 Traufunterbrechung

12 Maßnahmen zur Planverwirklichung

Die verschiedenen Nutzungen im Gebiet sind so angeordnet, dass auch bei der baulichen Realisierung in Abschnitten den Bauwilligen Grundstücke unterschiedlicher Qualität angeboten werden können. Den Anforderungen an die Wirtschaftlichkeit aller verkehrs- und versorgungstechnischen Baumaßnahmen wird mit diesem Bebauungsplan durch die schrittweise Erschließung des Gebiets Rechnung getragen. Dies gilt entsprechend für die Maßnahmen der Grünordnung.

Die Erschließung und Parzellierung aller in den WA - Gebieten gelegenen Baugrundstücke sind von der Stadt durchgeführt worden.

Für jene Flächen (Elballee 101 / 103 und 115 / 117 und anliegende Erschließungsstraßen) auf denen seit 2003 Stadtumbaumaßnahmen durchgeführt werden, sollen durch den Eigentümer folgende Maßnahmen zur Planverwirklichung auf der Basis städtebaulicher Verträge durchgeführt werden:

- Abbruch der Wohngebäude und Nebenanlagen
- Neubau der Erschließungsstraßen einschließlich stadttechnischer Erschließung, wie Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Stromversorgung, auch in Abhängigkeit zum benachbarten Schulgrundstück auf der Grundlage städtebaulicher Verträge
- Parzellierung und Teilung der Grundstücke, so dass diese nach Lage, Form und Größe geeignet sind, die bauliche oder sonstige Nutzung zu ermöglichen. Aufgrund der Eigentumssituation sind bodenordnende Maßnahmen nicht notwendig.

13 Auswirkungen der Planung auf sonstige Belange

13.1 Belange der Verkehrssicherheit

Aus der Planzeichnung (Teil A) und der Begründung zum Bebauungsplan ist ersichtlich, dass die Isarstraße sowie die Elballee die Hauptverbindungsstraßen sind. Die in den einzelnen Wohnquartieren geplanten Straßen wurden mit der Zweckbestimmung: „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt“. Die Herrichtung der Straßen ist so erfolgt, dass sie auch in der Optik als verkehrsberuhigte Bereiche zu erkennen sind.

Die Ausschilderung erfolgte (wird erfolgen) mittels Verkehrszeichen Bild 325/ 326 mit dem Ergebnis, dass innerhalb dieser Bereiche die Straßenverkehrsordnung (StVO) §42 Abs. 4a gilt. Das Verkehrskonzept zum B – Plan wurde unter Pkt. 7.2 der Begründung beschrieben.

13.2 Belange des Fernmeldewesens

Den Belangen des Fernmeldewesens ist durch die Festsetzung öffentlicher Flächen des Verkehrs als Voraussetzung für die Unterbringung von Leitungen und Anlagen sowie durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ausreichend Rechnung getragen worden. Der Trägerin der Bauleitplanung ist zudem nichts darüber bekannt, dass die ungehinderte Teilnahme der Bürger am Ton-, Fernseh- und Rundfunkempfang im Hinblick auf Art. 5 (1) GG - zu den öffentlichen Belangen gehörend- nach baurechtlichen Vorschriften nicht gewahrt oder berücksichtigt worden sind. Auch im

Hinblick auf § 1 (5) Ziff. 3 BauGB, wonach bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung zu berücksichtigen sind und der ungestörte Rundfunkempfang diesen Bedürfnissen zuzurechnen ist, sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes so gewählt worden, dass einzelne auch zeitweise errichtete Anlagen die vorhandene Bebauung nicht um mehr als 6 m überragen. Erst in diesen Fällen muss mit einer Beeinträchtigung der Ton-, Fernseh- und Rundfunkversorgung durch Abschattung und / oder Reflexion gerechnet werden.

13.3 Belange der Verteidigung

Durch das Vorhaben werden Belange der Bundeswehr nicht berührt.

13.4 Belange der Gesundheitsvorsorge und Gesundheitsförderung

Die Stadt Dessau hat sich im Rahmen der Planaufstellung umfangreich mit den Belangen der Gesundheitsvorsorge und Gesundheitsförderung auseinandergesetzt. Dies ergibt sich aus der originären Aufgabe der Bauleitplanung, die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn – und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen. So hat sie im Bebauungsplan insbesondere durch die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung und von attraktiven Grünflächen; durch die Berücksichtigung vorhandener Nachbarschaften und durch die Nähe attraktiver Naherholungsstandorte das Ziel verfolgt, für die künftigen Bewohner und Besucher des Gebietes eine lebenswerte Umwelt gewährleisten zu können. Darin eingeschlossen wurde auch im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes die Nachbarschaft des Ersatzneubaus Sporthalle zum Wohnen untersucht. Der Baukörper der Turnhalle wurde so angeordnet, dass Störungen der Nachbarschaft vermieden werden.

In der Begründung zum Bebauungsplan wurde so auch ausgeführt, dass erheblich nachteilige Auswirkungen von Umwelteinflüssen auf die Gesundheit nicht zu besorgen sind. Auf die besondere Nähe zur Kläranlage und die damit verbundenen Geräusche und Gerüche wurde im Rahmen dieser Begründung bereits eingegangen.

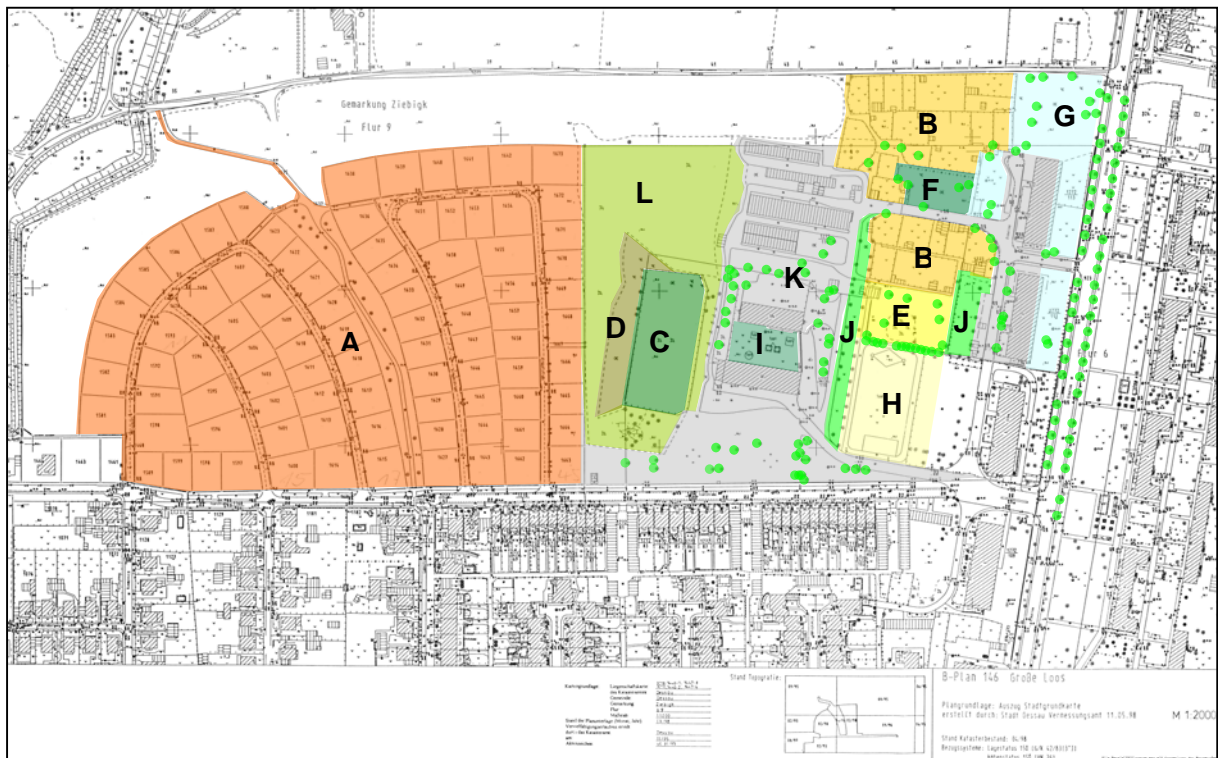
14 Hinweise

1. Sofern im Plangebiet bei Tiefbauarbeiten bisher nicht erkannte und sanierte Altablagerungen Verunreinigungen aufgeschlossen werden, die schädliche Bodenveränderungen i.S. des § 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG vom 17. März 1998, BGBl. 1998 Teil I Nr. 16, S. 502) sind und deren ordnungsgemäße Entsorgung entsprechend § 3 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG vom 27. September 1994, BGBl. II 1994, zul. geänd. durch Art. 2 G vom 25.01.2004) angezeigt ist, ist die zuständige Behörde, das Umweltamt der Stadt Dessau, unverzüglich zu informieren.
2. Bei geplanten Baumaßnahmen im Bereich des BP anfallender Bauschutt / Bodenaushub ist in Abstimmung mit der unteren Abfallbehörde der Stadtverwaltung Dessau unter Beachtung des KrW-/AbfG vom 27.09.1994 (BGBl. I, S. 2705) ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten oder in einer dafür zugelassenen Anlage zu beseitigen. Bei Verwertung sind die Technischen Regeln gemäß LAGA-Merkblatt M 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“ in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.
3. Entsprechend der Regelungen im § 30 AbfG LSA vom 10. März 1998 (GVBl. LSA Nr. 11 vom 13. März 1998, S. 112) sowie im § 18 Abs. 1 BodSchAG LSA vom 02. April 2002 (GVBl. LSA Nr. 21

vom 08. April 2002, S. 213) liegt die abfall- und bodenschutzrechtliche Zuständigkeit bei der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde der Stadtverwaltung Dessau.

4. Gemäß § 14 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz bedürfen Erd- und Bauarbeiten, bei denen begründete Anhaltspunkte bestehen, dass Kulturdenkmale entdeckt werden, der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde und sind rechtzeitig anzuzeigen.
5. Es ist nach Mittelung des Landesamtes für Geologie und Bergwesen nichts über frühere bergbauliche Arbeiten gemäß § 2 BBergG i.d. F. vom 13. August 1980 (BGBl. I S. 1310), zuletzt geändert durch Artikel 38 des Dritten Gesetzes zur Änderung verfahrensrechtlicher Vorschriften vom 21. August 2002 (BGBl. I S. 3322) im Bereich des Vorhabens bekannt. Mit Bergschäden oder anderen altbergbaubedingten Einwirkungen ist demnach nicht zu rechnen. Bergbauberechtigungen nach §§ 6 ff. des BBergG sind im Bereich der geplanten Fläche nicht erteilt worden.
6. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt befinden sich im Plangebiet Grenzeinrichtungen sowie Vermessungsmarken des amtlichen Lagefestpunktfeldes, welche gegebenenfalls durch zukünftige Bautätigkeit zerstört werden können. In diesem Zusammenhang wird auf die Regelung nach § 5 und § 19 des Vermessungs- und Katastergesetzes des Landes Sachsen-Anhalt vom 22.05.1992, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Vierten Rechtsbereinigungsgesetzes vom 19.03.2002 (GVBL. LSA, S.130) verwiesen, wonach derjenige ordnungswidrig handelt, der unbefugt Grenz- und Vermessungsmarken einbringt, verändert oder beseitigt. Insofern hat der für die Baumaßnahme verantwortliche Träger gegebenenfalls dafür zu sorgen, dass die erforderlichen Arbeiten zur Sicherung bzw. Wiederherstellung der Vermessungs- und Grenzmarken durch eine nach §1 des o.a. Gesetzes befugte Stelle durchgeführt werden. Zusätzlich ist bei der Erstellung von Ausschreibungsunterlagen aufzunehmen, dass der für die Baumaßnahme verantwortliche Träger dafür zu sorgen hat, dass im Falle der Gefährdung von Vermessungs- und Grenzmarken rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten die erforderliche Sicherung durchgeführt wird.
7. Hinsichtlich des im Gehweg der Elballee liegenden Kommunikationskabels des Wasser- und Schifffahrtsamtes Dresden wird darauf hingewiesen, dass das WSA Dresden in der Planungsphase über vorgesehene Maßnahmen im Bereich des westlichen Gehweges der Elballee zu unterrichten ist.

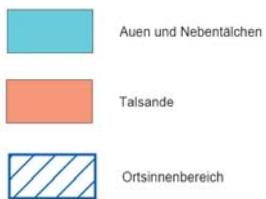
Anlage 1 Biotoptypen



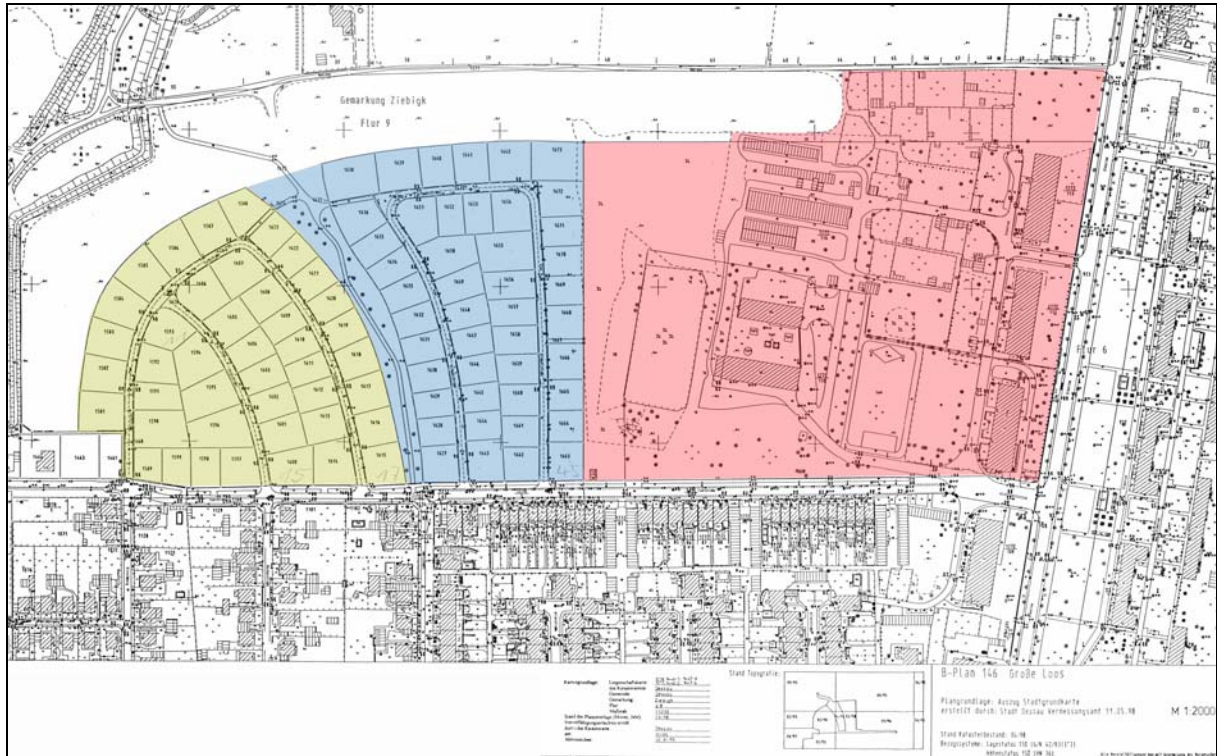
Legende




- Acker / Teilfläche A
- Gärten strukturreich / Teilfläche B
- Brache strukturreich mit Gehölzaufwuchs / Teilfläche C
- Brache strukturarm / Teilfläche D
- Brache (Spielplatz) mit Gehölzaufwuchs / Teilfläche E
- Extensivrasen Teilfläche F
- Extensivrasen artenarm / Teilfläche G
- Intensivrasen (Schulsportplatz) / Teilfläche H
- Intensivrasen (Schulhortplatz) / Teilfläche I
- Allee / Baumgruppe / Teilfläche J / Einzelbäume
- versiegelte Flächen / Teilfläche K
- Hecke § 37 Biotop / Teilfläche L

**Anlage 2 Auszug aus der Karte 5 Geologie des Landschaftsplanes der Stadt Dessau
LPR Reichhoff, 2002**

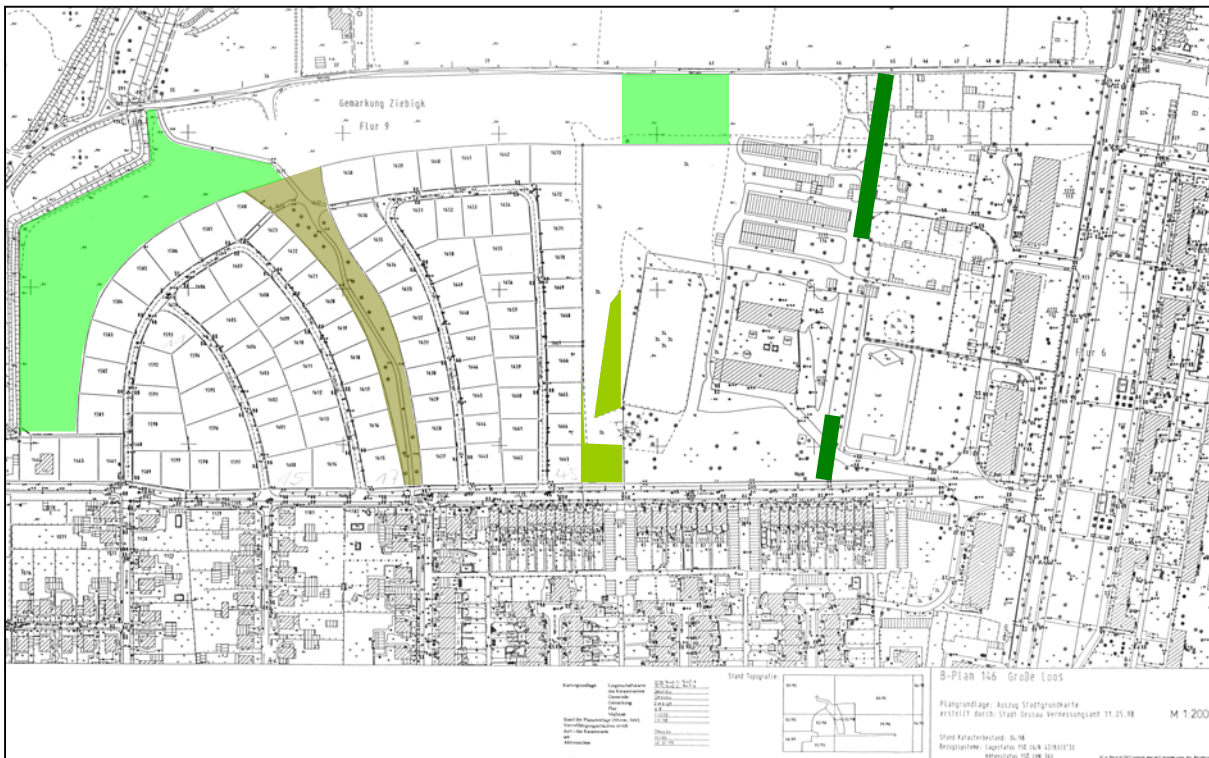


Anlage 3 Bodensituation im Plangebiet



-  Gley – Vega aus Fluvilehm
-  Siedlungsböden über Auen – und Kolluvialsedimenten
-  Gley aus Sand

Anlage 4 Aufwertungsfähige Flächen für Kompensationsmaßnahmen



Neuanlage von Biotopen auf Ackerflächen, Anlage einer extensiv genutzten Grünfläche, Bereiche in der unmittelbaren Umgebung vorhandener wertvoller Lebensräume, die Ergänzungsfunktionen übernehmen können / Maßnahmen zum Erosionsschutz durch dauerhafte Vegetationsbedeckung, Humuspflege, bodenverbessernde Maßnahmen / Förderung von Erholung und Sichtbeziehungen



Entwicklung kleinflächiger Gehölze auf einst versiegelten Flächen zur Förderung wichtiger Tierarten / Entsiegelung, Maßnahmen zum Erosionsschutz durch dauerhafte Vegetationsbedeckung, Humuspflege, bodenverbessernde Maßnahmen /



Neuanlage von hochwertigen Biotopen auf Ackerflächen Maßnahmen zum Erosionsschutz durch dauerhafte Vegetationsbedeckung, Humuspflege, bodenverbessernde Maßnahmen, Extensivierung der einstigen landwirtschaftlichen Nutzung / Herstellung naturraumtypischer Landschaftselemente, Einbindung von Ortsrändern durch Pflanzmaßnahmen



Ergänzung und Verbesserung vorhandener Biotope / Pflanzung optisch wirksamer Großgehölze

Anlage 5 Streuobstwiese zwischen Ochsenwall und Wohngebiet "Große Loos" / Juni 2003 (Bild oben) und April 2004 (Bild unten)



Anlage 6 Darstellung der Kompensationsmaßnahmen

