



**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 154**  
**Kleingartenanlage "Dr. Schreiber" in Dessau - Alten**  
**in der Fassung vom 13.01.2006**

**externe Anlage B**

## Auftraggeber



**Stadt Dessau**

**Dezernat VI - Stadtplanungsamt**

**Wörlitzer Platz 2**

**06844 Dessau**

Telefon: 03 40 / 204 20 61

Telefax: 03 40 / 204 29 61

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

Ansprechpartner: Herr Schmidt

Telefon: 03 40 / 204 1371

## Auftragnehmer



**ads – architekturbüro dietmar sauer**

fachbereich STADT&RAUMplanung

baasdorfer straße 31

06366 köthen

tel: 03496 – 21 20 14

fax: 03496 – 21 20 15

<http://www.architektsauer.de/>

## Inhaltsverzeichnis

1	Erfordernis der Planaufstellung .....	5
2	Verfahrensablauf .....	8
3	Lage, Räumlicher Geltungsbereich .....	8
3.1	Abgrenzung / Räumlicher Geltungsbereich .....	8
3.2	Vom Plan erfasste Grundstücke / Eigentumsverhältnisse .....	9
3.3	Lage im Stadtgebiet .....	9
4	Beschreibung / Bestand .....	10
4.1	Natur und Landschaft .....	10
4.1.1	Topografie .....	10
4.1.2	Geologie / Hydrologie .....	10
4.1.3	Naturraum .....	10
4.1.4	Schutzgut Boden .....	11
4.1.5	Schutzgut Wasser .....	11
4.1.6	Schutzgut Klima / Luft .....	12
4.1.7	Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften .....	12
4.1.8	Schutzgut Ortsbild / Erholungseignung .....	13
4.1.9	Zusammenfassende Bewertung .....	13
4.2	Verkehrerschließung .....	14
4.2.1	Straßen .....	14
4.2.2	Fußwege / Radwege .....	14
4.2.3	Ruhender Verkehr .....	14
4.2.4	Öffentlicher Personennahverkehr .....	14
4.3	Stadttechnische Erschließung .....	15
4.3.1	Entwässerung .....	15
4.3.2	Trink- und Brauchwasser .....	15
4.3.3	Löschwasser .....	15
4.3.4	Elektroenergieversorgung .....	15
4.3.5	Erdgasversorgung .....	15
4.3.6	Wärmeversorgung .....	15
4.3.7	Telekommunikation .....	16
4.4	Eigentumsverhältnisse .....	16
4.5	Baubestand (aktuelle Nutzung) .....	16
4.5.1	Nutzung .....	16
4.5.2	Bebauungsform / Gebäudeform / Gestaltungen der Gartenparzellen .....	16
4.5.3	Gebäudehöhen / Geschosse .....	17
5	Übergeordnete und angrenzende Planungen .....	17
5.1	Übergeordnete Planungen .....	17
5.2	Flächennutzungsplan .....	19
5.3	Landschaftsplan .....	19
5.4	Kleingartenkonzeption .....	20
5.5	Angrenzende Planungen .....	21
5.5.1	Neubau Straßenbahnlinie Dessau – West .....	22
5.5.2	Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 17 Wohnsiedlung „Neuenhofenweg“ .....	22
5.5.3	Planfeststellung „Umgestaltung des Vorflut – Entwässerungskomplexes – Dessau – Alten – Bereich Schleusenbreitengraben“ .....	23
5.6	Planungsrechtliche Situation .....	23
6	Planungskonzept .....	24
6.1	Städtebauliches Zielkonzept .....	24
6.2	Grünordnerisches Zielkonzept .....	24
6.3	Verkehrskonzept .....	24
7	Begründung der wesentlichen Festsetzungen .....	25
7.1	Grundzüge der Planung .....	25
7.2	Festsetzungsumfang .....	29
7.2.1	Begründung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen .....	29

7.2.1.1	Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingarten .....	29
7.2.2	Von Bebauung freizuhalten Fläche .....	30
7.2.3	Flächen für gemeinschaftliche Einrichtungen .....	30
7.2.4	Flächen, die mit Geh- und Fahrrechten zu belasten sind .....	31
7.2.5	Anschluss der Kleingartenanlage an das öffentliche Verkehrsnetz .....	31
7.2.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	32
8	Eingriffsregelung und Umweltverträglichkeitsprüfung .....	32
9	Hinweise .....	35
9.1	Immissionsschutz .....	35
9.2	Altlasten / Kampfmittel .....	35
9.3	Denkmalschutz / Bodenfunde .....	35
9.4	Gewässerschutz in Kleingärten .....	36
9.5	Belange der Vermessungs- und Geoinformationsverwaltung .....	36
10	Erforderliche Maßnahmen zur Verwirklichung .....	36
10.1	Wasserversorgung .....	36
10.2	Löschwasserversorgung .....	36
10.3	Abwasserentsorgung .....	36
10.4	Beseitigung der festen Abfallstoffe .....	38
10.5	Elektroenergieversorgung .....	38
10.6	Telekommunikation .....	39
10.7	Verkehrliche Erschließung .....	39
10.8	Bodenordnung .....	39
11	Auswirkungen der Planung .....	39
11.1	Städtebaulicher Raum .....	39
11.2	Eingriffe in Natur und Landschaft .....	39
11.3	Kosten für die Stadt Dessau .....	39
11.4	Privateigentum .....	40
12	Flächenbilanz .....	42
13	Anlage Gartenordnung „Dr. Schreber e.V.“ .....	42

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1	Beschreibung des Geltungsbereiches .....	8
Tabelle 2	Beschreibung der vom Planverfahren erfassten Grundstücke .....	9
Tabelle 3	Auszug aus der Kleingartenkonzeption der Stadt Dessau .....	21
Tabelle 4	Flächenbilanz .....	42

## 1 Erfordernis der Planaufstellung

Der Stadtrat der Stadt Dessau hat am 22.12.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.154 Kleingartenanlage "Dr. Schreiber" Dessau Alten zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung nach § 1 Abs.3 BauGB beschlossen.

Dabei handelt es sich um einen Bebauungsplan nach §§ 2, 9 ff, i.V. mit § 30 Abs. 1 BauGB und § 8 Abs. 4 BauGB (vorzeitiger Bebauungsplan).

Mit einem Beschluss über die Kleingartenanlagen in ihrer Größe von 1994 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dessau in ihrer Sitzung am 25.05.1994 (Beschl. Nr. 101/94) sich für den Erhalt der Dessauer Kleingärten ausgesprochen.

Die Bedeutung der Kleingärten in der Stadt Dessau wird in einer Kleingartenkonzeption der Stadt Dessau (Fassung Januar 1999) beschrieben und erläutert. „Das Ziel der Konzeption besteht in der Erfassung der räumlich-strukturellen Situation der Kleingartenanlagen Dessaus, deren Bewertung und Erarbeitung von Empfehlungen zur weiteren Entwicklung. ... Die Bedeutung der Kleingärten geht über die Zweckbeschreibung gemäß § 1 Bundeskleingartengesetz hinaus, da sie nicht nur zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf und zur Erholung dienen, sondern außerdem wichtige Funktionen im Naturhaushalt wahrnehmen und einen wesentlichen Beitrag zur Stadtgliederung liefern. Das Gesicht der Stadt Dessau und ihre Individualität wird erheblich durch die Kleingartenanlagen geprägt, und der Grüngürtel bzw. das Grünflächennetz der Stadt wird wesentlich durch die Kleingärten bestimmt.“

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

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

Eine hohe Schutzbedürftigkeit kommt dabei den Kleingartenanlagen zu, die im Einklang mit allen anderen städtebaulichen Erfordernissen einen wichtigen stadtoökologischen Beitrag für angrenzende großflächig versiegelte Bereiche leisten. Die Kleingartenanlage „Dr. Schreiber“ ist im räumlichen Verbund mit den Anlagen „Kirchbreite“, „Lindenbreite“ „Oberbreite“ und „Schwarzebergbreite“ ein unverzichtbarer Bestandteil der Kleingärten im Ortsteil Dessau-Alten. Diese wichtigen sozialen, städtebaulichen und stadtoökologischen Aspekte werden insbesondere in der Kleingartenkonzeption<sup>1</sup> dargelegt. Die Lage der o.a. im Verbund vorhandenen Kleingärten reflektieren so auch die Entscheidung des Bundesverfassungsgerichtes in seinem Urteil aus dem Jahre 1992 zur Lage von Kleingärten innerhalb dieses Stadtgebietes oder in seiner unmittelbaren Nähe mit verkehrsmäßig guter Erschließung.

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

---

<sup>1</sup> Stadt Dessau, Januar 1999

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

Die derzeit 37 Gärten zählende und ca. 1,7 ha große Kleingartenanlage "Dr. Schreiber" im Stadtteil Dessau-Alten liegt gänzlich auf privatem Grund und Boden. Die räumliche Eingliederung der Kleingartenanlage ins Gesamtgefüge der Stadt und des Stadtteils zeigt, dass die Anlage „Dr. Schreiber“ innenstadtnah an einem gut erschlossenen System aus Straße und ÖPNV liegt. Dies lässt die Kleingartenanlage auch für rentablere Nutzungen attraktiv erscheinen.

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

Mit der Bauleitplanung zum B – Plan Nr. 154 „Kleingartenanlage Dr. Schreiber“ sind folgende Ziele verbunden:

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

an. Die ist bei Kleingartenanlagen, gesichert durch die Bauleitplanung, naturgemäß höher als bei befristeten Verträgen.

5. So soll die Entwicklung der Kleingartenanlage auch einen größeren Einfluss auf die Stadtgliederung, das Siedlungsbild und das Mikroklima ausüben und dadurch die stadtökologischen Funktionen stärken. Ein weiteres Ziel besteht deshalb in der Verbesserung der Qualität der Kleingartenanlage durch die Förderung bestimmter gemeinschaftlicher Strukturen (Festwiese, Wege).
6. Zusammenfassend kann deshalb festgehalten werden, dass mittels der Bebauungsplanung für die Kleingartenanlage „Dr. Schreber“ eine wichtige städtebauliche, gesellschaftliche, soziale und ökologische Aufgabe der Stadt Dessau erfüllt wird. So sind die Gärten der Anlage wichtige Wohnfolgeeinrichtungen im gartenlosen Wohnungsbau. Sie bieten dadurch einen langfristig nutzbaren Ersatz für fehlende Hausgärten, sind Rückzugsraum von der Hektik und dem Trubel des Alltags und bieten dem einzelnen Gärtner und seinen Gästen ein hohes Maß an gesellschaftlicher Integration.

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

Nach Umsetzung aller derzeit laufender tangierenden Planungen bildet die südliche Hälfte der Kleingartenanlage „Dr. Schreber“ einen ca. 55m breiten grünen Keil innerhalb des Neubaugebietes „Neuenhofenweg“, welcher ohne die langfristige Sicherung der Nutzung „Dauerkleingärten“ über eine verbindliche Bauleitplanung städtebaulich unbedenklich als Erweiterung dieses Wohnbaugebietes herangezogen werden könnte. Dies würde dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Dessau vom 25.05.1994 (siehe oben) widersprechen, welcher mit der vorliegenden verbindlichen Bauleitplanung eine rechtskräftige Sicherung erhält.

## **2 Verfahrensablauf**

Der Stadtrat der Stadt Dessau hat am 22.12.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.154 Kleingartenanlage "Dr. Schreiber" Dessau Alten zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung nach § 1 Abs.3 BauGB beschlossen.

Dieser Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 22.12.1999 durch Abdruck im Amtsblatt Ausgabe 02 / 2000 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde in Form einer Offenlegung des Vorentwurfes in der Zeit vom 02.01.2002 bis zum 18.01.2002 im Stadtplanungsamt durchgeführt. Parallel zur Offenlegung erfolgte mit Schreiben vom 04.01.2002 die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

Nach Entscheidung des Stadtrates am 14.04.2004 über die in beiden Verfahren eingegangenen Stellungnahmen wurde der Entwurf des Bebauungsplanes zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Die Bürger und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 13.05.2004 über das Ergebnis der Behandlung ihrer Stellungnahmen unterrichtet.

Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte am 24.04.2004 durch Abdruck im Amtsblatt der Stadt Dessau, Ausgabe 05/2004.

Die Offenlage fand vom 03.05.2004 bis 10.06.2004 im Stadtplanungsamt statt. Die Träger öffentlicher Belange wurden abermals mit Schreiben vom 13.05.2004 beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

## **3 Lage, Räumlicher Geltungsbereich**

### **3.1 Abgrenzung / Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet wird begrenzt:

<b>im Norden</b>	durch den Zaun der Kleingartenanlage "Dr. Schreiber", der in der Planzeichnung koordinatenmäßig im Flurstück 2097 der Flur 2 in der Gemarkung Alten festgelegt ist,
<b>im Osten</b>	durch die Westgrenze des Wegeflurstücks 695 / 3 der Flur 2 in der Gemarkung Alten und die Westgrenzen der im Aufstellungsverfahren zum VE – Plan Nr. 17 „Neuenhofenweg“ liegenden Flurstücke 1314 und 1316 bis 1324 der Flur 2 in der Gemarkung Alten,
<b>im Süden</b>	durch das Grabenflurstück 696 der Flur 2 in der Gemarkung Alten („Schleusenbreitengraben“)
<b>im Westen</b>	durch die Ostgrenze des Flurstücks 706 / 2 und die Ostgrenzen der im Aufstellungsverfahren zum VE – Plan Nr. 17 „Neuenhofenweg“ liegenden Flurstücke 1161, 1162, 1055 und 2096 der Flur 2 in der Gemarkung Alten

#### **Tabelle 1 Beschreibung des Geltungsbereiches**



### 3.2 Vom Plan erfasste Grundstücke / Eigentumsverhältnisse

Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche lt. ALB Stand 9 / 2002	Eigentum
Alten	2	698	11.415 m <sup>2</sup>	privat
Alten	2	2097	6.162 m <sup>2</sup>	privat
<b>Fläche gesamt:</b>			<b>17.577 m<sup>2</sup></b>	

**Tabelle 2 Beschreibung der vom Planverfahren erfassten Grundstücke**

### 3.3 Lage im Stadtgebiet

Das ca. 1,7 ha große überwiegend ebene Plangebiet befindet sich in der Mitte des Stadtteiles Dessau Alten und grenzt an das Neubaugebiet „Neuenhofenweg“.

Signifikant in diesem Raum ist die Ballung mehrerer Kleingartenanlagen. Exemplarisch sind hier die Kleingärten der Anlagen „Oberbreite“, „Schwarzebergbreite“, „Kirchbreite“ und „Lindenbreite“ zu nennen.

Höhenmäßig ist der gesamte Planungsbereich bei ca. 58,5 m ü. HN einzuordnen.

Die zur Beplanung anstehenden Flächen werden durch folgende Strukturelemente begrenzt:

- **im Norden** durch die Verkehrsfläche der Lindenstraße und der Sauerbruchstraße, die Trasse der Straßenbahnerweiterung West und der, aus der Planfeststellung zum Neubau der Straßenbahn resultierenden, Verkehrsanbindung (Fahrgasse Kleingartenanlage „Dr. Schreiber“ - Lindenstraße) mit angrenzenden 18 Stellflächen,
- **im Osten** durch einen unbefestigten Weg und die Kleingartenanlage der „Kirchbreite“, dem Wohngrundstück Lindenstr. Nr. 62 sowie Teilen des in Aufstellung befindlichen Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 17 „Neuenhofenweg“,
- **im Süden** durch den Geltungsbereich des in der Aufstellung befindlichen Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 17 „Neuenhofenweg“ hier den Planungen zum „Schleusenbreitengraben“ (Planfeststellungsverfahren „Vorflut-Entwässerungskomplex Dessau-Alten“ ---> teilweise innerhalb des Geltungsbereiches BBP 154) und der Verkehrsfläche des Neuenhofenweges und
- **im Westen** durch den Geltungsbereich des in der Aufstellung befindlichen Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 17 „Neuenhofenweg“ hier die Fläche für die Trasse der Straßenbahnlinie Dessau West und dem Wohngrundstück Neuenhofenweg Nr. 32.

Prägend für den Planungsraum ist die Durchmischung von homogenen Wohnstrukturen im Ein- und Zweifamilienhausbau sowie Geschosswohnungsbau mit angrenzenden Kleingarten- und Grünbereichen mit sekundär eingelagerten Wohnnutzungen.

Hierzu kommt, dass das Plangebiet im Westen und Norden durch die Straßenbahnlinie Dessau – West berührt wird. Das hierzu erforderliche Planfeststellungsverfahren zum Neubau dieser Straßenbahnlinie und dem erforderlichen Um- / Ausbau der Lindenstraße ist abgeschlossen (Beschluss vom 16.09.1999 Az.:34.6-30243/2). Der Straßenbahnbetrieb ist im Juli 2002 aufgenommen worden.

Des Weiteren werden im Bereich der südlichen Geltungsgrenze der „Schleusenbreitengraben“ im Zuge der Umsetzung des „Vorflut- und Entwässerungskomplexes Dessau – Alten wieder geöffnet und in der Realisierung der Festsetzungen des VEP Nr. 17 „Neuenhofenweg“ neue Wohneinheiten in unmittelbarer Nachbarschaft zur Kleingartenanlage entstehen.

## **4 Beschreibung / Bestand**

### **4.1 Natur und Landschaft**

#### **4.1.1 Topografie**

Das Plangebiet stellt sich bezüglich seiner Größe als recht ebenes Gelände dar.

Höhe – Nordwestecke: ca. 58,4m ü. HN

Höhe – Nordostecke: ca. 58,5m ü. HN

Höhe – Mitte Westgrenze ca. 58,2m ü. HN

Höhe – Mitte Ostgrenze ca. 58,3m ü. HN

Höhe – Südwestecke: ca. 58,7m ü. HN

Höhe – Südostecke: ca. 58,7m ü. HN

#### **4.1.2 Geologie / Hydrologie**

Aussagen zur Geologie bzw. zur Hydrologie sind für den Geltungsbereich eines Bebauungsplanes Gegenstand entsprechender Untersuchungen von Fachingenieuren. Zum jetzigen Zeitpunkt liegen für das Plangebiet keine bekannten Ergebnisse solcher Untersuchungen vor. Da die Festsetzungen im Bebauungsplan hauptsächlich der Bestandssicherung dienen, sind entsprechende Gutachten im Zuge möglicher Bauanträge, auf Verlangen der Baugenehmigungsbehörde, zu erbringen.

#### **4.1.3 Naturraum**

Naturräumlich betrachtet, wird die Fläche der Kleingartenanlage "Dr. Schreiber", welche selbst eine Grünfläche mit geringem Versiegelungsgrad darstellt, im Norden, Westen und Süden von bestehenden bzw. geplanten Wohnbauflächen umgeben.

Im Osten schließen sich weitere Grünflächen mit identischer Zweckbestimmung (Dauerkleingärten) an.

Der Anteil an Großgehölzen (Hochstämme) innerhalb der Anlage ist sehr gering. Laut Gartenordnung (Pkt. 10) der Sparte ist das Neupflanzen von Hochstämmen unzulässig.

Da unbefestigte Stellplätze im südlichen Bereich und die Hauptwege in wassergebundener Decke (=Schotter, Kies, teilweise Rasen) vorhanden sind, liegt der Versiegelungsgrad deutlich unter 10%.

Die Anlage hat einen positiven Einfluss auf die Stadtgliederung und das Stadtklima.

Im Zuge der Baumaßnahmen zur Straßenbahnlinie Dessau-West wurde eine Verbesserung der Gestaltung des Umfeldes erzielt. So soll im Norden der Neubau einer Fahrgasse die Anbindung an die Lindenstraße herstellen und gleichzeitig sollen Stellflächen und Anpflanzungen von Grün die gestalterische und funktionale Lösung zum Erreichen der Gartenanlage übernehmen. Im Westen werden auf einem Pflanzstreifen Neupflanzungen von Bäumen die optische Grenzfunktion bilden. Auch der südliche Bereich wird im Zuge der Umsetzung des Planfeststellungsverfahrens zum „Vorflut- und Entwässerungskomplex Dessau-Alten“ eine Neugestaltung erfahren.

#### **4.1.4 Schutzgut Boden**

Die geringe bauliche Substanz der Gartenanlage „Dr. Schreiber“ wirkt sich in nur mäßigem Umfang auf eine Versiegelung des Bodens aus. Mechanische Umlagerungen (Umgraben) der oberen Bodenschicht gewährleisten eine optimale Durchlüftung und Auflockerung des Bodens, ohne dass eine schwerwiegende Degradierung des Bodens zu befürchten ist.

Dem Boden zugeführte mineralische Zusatzstoffe (Düngemittel), insofern in zulässigen Mengen angewandt, werden durch die Gartenvegetation aufgenommen und wirken auf den Mineralhaushalt des Bodens nicht schädigend.

Mittels Anpflanzungen von Baum- und Strauchvegetation sowie Grasflächen wird die Durchwurzelung des Bodens angeregt, welches sich günstig auf die Entwicklung einer ausgeglichenen Bodenfauna auswirkt und mit dieser zusammenwirkend eine natürliche Auflockerung des Bodens verstärkt.

#### **4.1.5 Schutzgut Wasser**

Durch eine nur im geringen Umfang stattfindende Versiegelung/Verdichtung des Bodens in der Gartenanlage „Dr. Schreiber“ wird die Versickerung des Oberflächenwassers minimal beeinträchtigt, so dass Bodenwasserhaushalt und Grundwasserneubildung bezogen auf die Fläche nur im geringen Umfang unterbrochen werden. Wasserentnahmen aus dem Grundwasser wirken sich bezogen auf die geringen Mengen punktuell auf den Grundwasserstand aus und können durch Bewässerungsmaßnahmen und Regenwasserzufuhr wieder ausgeglichen werden.

Über Düngung in das Sickerwasser gelangende Fremd- und Schadstoffe bewirken hinsichtlich geringer Düngemengen keine Beeinträchtigung der Grundwassergüte und/oder Gefährdung der Anwohner.

#### **4.1.6 Schutzgut Klima / Luft**

Im allgemeinen stellen Kleingartenanlagen eine positive mikroklimatische Beeinflussung des Stadtklimas dar.

Gartenanlagen gehören, aufgrund von vorhandenen Grünstrukturen, zu den Kaltluftentstehungsgebieten und können Staub filtern. Des weiteren dienen sie als Ventilationsbahnen, die ein Einbringen von Frisch- bzw. Kaltluft gewährleisten und somit das Stadtklima begünstigen.

Die Kleingartenanlage „Dr. Schreiber“ hat, separat betrachtet, aufgrund der geringen Größe, kaum Einfluss auf das Klima (Kaltluftentstehung und Frischlufttransport) bzw. die Luftreinigung oder Sauerstoffproduktion. Betrachtet man aber folgende benachbarte Kleingartenanlagen in der Gesamtheit - Dr. Schreiber; Kirchbreite; Lindenbreite; Oberbreite; Schwarzebergbreite - so ergibt sich hier schon entsprechendes Flächenpotential und ein Grünanteil, der mikroklimatischen Einfluss auf das Stadtklima in Dessau-Alten hat.

#### **4.1.7 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften**

Das Vorkommen von Arten und Lebensgemeinschaften in Gartenkomplexen wird durch die menschliche Nutzung beeinflusst. Ökologische Faktoren wie Boden, Wasserhaushalt und auch Mikroklima werden verändert. Der wohl wichtigste Umweltfaktor für dort vorkommende Lebensgemeinschaften wird durch menschliche Aktivitäten und deren Folgen gebildet.

Zum einen wirken sich anthropogene Veränderungen auf die Lebensgemeinschaften von Fauna und Flora aus, die dann häufig durch Störungen durch die Anwesenheit von Menschen und deren Eingreifen ausgesetzt sind. Folglich findet man dort stets mehr oder minder gestörte Biotop- und Lebensgemeinschaften.

Zum anderen hat sich unter den veränderten Umweltbedingungen eine Zahl an Biotopen herausgebildet, die teils sehr typisch für Gärten sind und teils in sehr ähnlicher Form in der freien Landschaft vorzufinden sind.

Je nach Pflegezustand kann spontan auftretende Vegetation von Bedeutung sein, die bei intensiver bzw. regelmäßiger Nutzung der Gärten im Sinne von Obst- und Gemüseanbau, Zierpflanzungen und Erholungsnutzung kaum Entstehungsmöglichkeiten hat.

Der Bestand der Gartensparte „Dr. Schreiber“ lässt sich wie folgt beschreiben. Die derzeitige Stellplatzmöglichkeit im Süden der Anlage ist unversiegelt, zum Teil vegetationsfrei und sporadisch mit krautiger Vegetation bestanden. Eine temporäre Beeinträchtigung besteht durch parkende Fahrzeuge, die in „Spitzenzeiten“, vor allem am Wochenende, eine hohe Parknutzung erfährt. Der gemeinschaftliche Hauptweg ist unversiegelt und vollständig vegetationsfrei, auch in den Randbereichen. Einfriedungen in Form von Schnitthecken markieren zum großen Teil visuell die Grenzbereiche. Zum Heckenbestand gehören Thuja, Potentilla, Liguster, Hainbuche u.a.. Der Gehölzbestand in den einzelnen Nutzgärten setzt sich in einem ausgeglichenem Verhältnis aus Obstgehölzen, Ziergehölzen und Koniferen zusammen. Es fehlen freiwachsende Strukturen wie ungeschnittene Hecken oder Altholz/Totholz oder auch Langgras-Wiesen. Die Gärten sind stark intensiv gepflegt und genutzt. Auffällig im Gesamtkomplex ist das verstärkte Auftreten von älteren Gehölzen und Kleinstrukturen im östlichen Bereich als im Westlichen.

Konkrete Aussagen zur Tierwelt können nicht getroffen werden. Als typische faunistische Vertreter (Allerweltsarten) in Gärten sind jedoch zu nennen:

**Vögel** wie Rotkehlchen, Star, Sperling, Amsel, Elster, **Kleinsäuger** wie Igel, Maulwürfe, **Käfer** wie Marienkäfer, Maikäfer, **Schmetterlinge** wie Kohlweißling, Tagpfauenauge **Schnecken** wie Hainbänderschnecke, Weinbergschnecke, **Spinnen** wie Kreuzspinne, Weberknecht, **Insekten** (Hautflügler) wie Honigbiene, Feldhummel, Wespe.

#### **4.1.8 Schutzgut Ortsbild / Erholungseignung**

Die Kleingartenanlage trägt im Wesentlichen zur positiven Gliederung des Ortsbildes bei, wobei sie sich genau im Grenzbereich zur geballten Wohnsiedlung des Ortsteils Dessau Alten befindet. So trägt auch diese Gartensparte ihren Anteil der Begründung des umfangreichen Grünflächennetzes der Stadt Dessau bei.

Die ruhige Lage der Kleingartenanlage ist gekennzeichnet durch benachbarte Gartenanlagen und Wohnbebauung. Eine Schutzbedürftigkeit der Anlage ist aus ihrer Erholungsfunktion abzuleiten.

Der mögliche Durchgang durch die Sparte stellt eine Laufverbindung zwischen der Lindenstraße und der Verkehrsfläche Neuenhofenweg dar. Diese Verbindung, welche auch für Radfahrer geeignet ist, wird aber aufgrund des meist geschlossenen Zugangstores im Bereich Lindenstraße nur schlecht angenommen und ist auch für Spaziergänger unattraktiv.

Neben der Gewinnung von Gartenerzeugnissen für den Eigenbedarf liegt die Bedeutung der Kleingartenanlage heute bei der Erholungsfunktion. Aufgrund der individuellen Verbundenheit jedes einzelnen Pächters mit seiner Parzelle, stellt der Garten für den Menschen ein Stück Lebensqualität dar.

Die angrenzenden Straßenverkehrsflächen haben aufgrund vorhandener Pufferflächen (Stellplätze bzw. Grünflächen) keinen nennenswerten Einfluss. Obwohl durch entsprechende Gutachten (Schallimmissionsprognose zum Planfeststellungsverfahren „Straßenbahnneubau Dessau-West“) bestätigt wurde, dass die Schutzbedürftigkeit der Dauerkleingärten weiterhin gesichert ist, werden hier Abstriche in der ehemaligen Qualität der Erholungsfunktion eintreten. So machten sich Sichtbarrieren und höhere Einfriedungen erforderlich. Bei der Überprüfung der Immissionen, die sich durch den Bau der Straßenbahnlinie ergeben haben, wurde festgestellt, dass die Immissionsgrenzwerte für Lärm nicht überschritten werden.

#### **4.1.9 Zusammenfassende Bewertung**

Die Kleingartenanlage hat einen positiven Einfluss auf die Stadtgliederung und auf das Stadtklima. Sie ist Bestandteil des Dessauer Grünflächennetzes.

Die Erholungsfunktion für die Nutzer ist gegeben, wird aber durch die Grenzlage zur Wohnbebauung im Stadtteil Alten und durch die direkte Tangierung mit der Straßenbahnlinie Dessau-West in der Qualität negativ beeinflusst.

Aufgrund der gegebenen Einheitlichkeit in der Gestaltung und fehlender Kinderspielplätze oder fehlendem Vereinsheimes ist die Sparte für die Allgemeinheit weitgehend unattraktiv.

## **4.2 Verkehrserschließung**

### **4.2.1 Straßen**

Die Dauerkleingartenanlage „Dr. Schreiber“ wird im Süden über die öffentliche Straßenverkehrsfläche „Neuenhofenweg“ erschlossen. Mit der Umsetzung des Planfeststellungsverfahrens zum Vorflut- und Entwässerungskomplex Dessau – Alten bleibt diese Anbindung erhalten. An entsprechender Stelle ist eine Verrohrung des Schleusenbreitengrabens zum Zwecke der Überfahrt vorgesehen.

Im Norden ist die Anlage über die öffentliche Verkehrsfläche „Lindenstraße“ erreichbar. Das Eingangstor der Sparte liegt hier ca. 50m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt.

Eine Anbindung erfolgt über eine Zuwegung (Ausführung in wassergebundener Decke), welche im Zuge des Planfeststellungsverfahrens zum Neubau der Straßenbahnlinie Dessau-West erneuert wurde. An dieser Zuwegung wurden PKW-Stellplätze errichtet. Diese Anbindung und die Stellplätze befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches des BBP Nr. 154 Kleingartenanlage „Dr. Schreiber“ Dessau-Alten, jedoch auf privatem Grundstück, dem nördlichen Teilbereich des Flurstückes 1164 (Flur 2; Gemarkung Alten). Die innere Erschließung der Gartenanlage stellt keine Straßenverkehrsfläche dar.

### **4.2.2 Fußwege / Radwege**

Das Erreichen der einzelnen Parzellen der Anlage zu Fuß bzw. per Fahrrad ist durch die innere Erschließung, in wassergebundener Ausführung, gesichert. Der Nord – Süd verlaufende Weg hat eine Mindestbreite von nahezu 3,50 m. Die Lindenstraße verfügt, nach dem Ausbau gemäß Planfeststellung zur Straßenbahn, über keinen kombinierten Fuß – Radweg. Die Fahrradfahrer müssen in diesem Bereich gemeinsam mit den Kraftfahrzeugen auf der Fahrbahn fahren, so dass auch hier die Verkehrssicherheit gegeben ist.

Entlang des Neuenhofenweges verläuft ebenfalls ein separater Gehweg. Die Fahrradfahrer müssen sich hier die Verkehrsfläche mit den Kraftfahrzeugen teilen.

### **4.2.3 Ruhender Verkehr**

Im südlichen Bereich befindet sich innerhalb der Gartenanlage „Dr. Schreiber“ eine unversiegelte, zum Teil vegetationsfreie und sporadisch mit krautiger Vegetation bestandene, Freifläche, welche derzeit und auch zukünftig als Kfz-Stellplatz für die Mitglieder und deren Gäste genutzt wird. Hier werden zu den Hauptzeiten (Wochenenden der Sommermonate) bis zu 30 KFZ abgestellt. Somit ist zum jetzigen Zeitpunkt der Bedarf der Anlage an Stellplätzen bereits überdurchschnittlich gut und kann auch zukünftig gesichert werden.

### **4.2.4 Öffentlicher Personennahverkehr**

Mit dem Bau der Straßenbahnlinie Dessau-West, welche die Gartenanlage im Norden und Westen tangiert, ist diese sehr gut auch mit den öffentlichen Personennahverkehr zu erreichen. Aus Richtung Zentrum befindet sich die nächste Haltestelle im Nordwesten zur Anlage an der Sauerbruchstraße. Wer aus Richtung Alten (West) mit der Straßenbahn die Anlage erreichen will, kann die Haltestelle in der Lindenstraße nutzen, welche ca. 50 m vom nördlichen Eingang der Sparte entfernt gebaut wurde.

### **4.3 Stadttechnische Erschließung**

#### **4.3.1 Entwässerung**

Ein Anschluss an das zentrale Abwassernetz der Stadt Dessau besteht nicht.

Das anfallende Niederschlagswasser versickert an Ort und Stelle bzw. wird von den Dachflächen der Lauben gesammelt und zur Bewässerung der Gartenflächen innerhalb von Trockenperioden genutzt.

Das Abwasser der sanitären Einrichtungen, welche nicht in abflusslosen Sammelgruben aufgefangen wird, verdunstet in Kompost- bzw. Trockentoiletten.

Die Abwasserentsorgung ist mittelfristig den gesetzlichen Bestimmungen anzupassen. Abwasseranlagen, aus denen unbehandeltes Abwasser in das Grundwasser gelangt, sind unzulässig.

#### **4.3.2 Trink- und Brauchwasser**

Die Versorgung mit Trinkwasser jeder einzelnen Parzelle ist über ein vereinseigenes Wassernetz gesichert. Zum Anschluss dieses Netzes an das öffentliche Trinkwassernetz befindet sich ein Übergabepunkt im Nordwesten der Gartenanlage. Der Schacht befindet sich im Haupterschließungsweg.

Brauchwasser wird über parzelleneigene Brunnen gefördert. Die Errichtung der Brunnen und deren Wartung liegt in Verantwortung der jeweiligen Pächter.

#### **4.3.3 Löschwasser**

Die Versorgung mit Löschwasser ist über die, in den angrenzenden Bereichen vorhandenen, Unterflurhydranten aus dem öffentlichen Trinkwassernetz gesichert.

#### **4.3.4 Elektroenergieversorgung**

Der Anschluss der Parzellen an Licht- bzw. Arbeitsstrom erfolgt ähnlich der Trinkwasserversorgung über ein vereinseigenes Netz. Das ebenfalls von den Grundstückseigentümern in Absprache mit dem Verein geduldet wird. Der Übergabepunkt befindet sich in der kleinen baulichen Anlage im Südwesten des Gesamtkomplexes am Rand der vorhandenen Stellplatzfläche.

#### **4.3.5 Erdgasversorgung**

Ein Anschluss an das Gasnetz der Stadt Dessau ist nicht vorhanden, nicht geplant und auch nicht erforderlich. Im Geltungsbereich liegen auch keine Anlagen oder Anlagenteile der Gasversorgung Dessau GmbH.

#### **4.3.6 Wärmeversorgung**

Es besteht kein Anschluss an ein Wärmeversorgungsnetz der Stadt Dessau. Es berühren keine Anlagen oder -teile des Wärmeversorgungsnetzes der Stadt Dessau den Geltungsbereich.

#### **4.3.7 Telekommunikation**

Ein Anschluss der Kleingartenanlage an das Telekommunikationsnetz, der ohnehin nicht zur Voraussetzung für die bestimmungsgemäße Nutzung der Lauben in der Anlage zählt, ist nicht bekannt.

#### **4.4 Eigentumsverhältnisse**

Die Eigentumsverhältnisse im Plangebiet stellen sich homogen dar. Alle Flächen innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich im privaten Eigentum.

Die Stadt Dessau muss zur Realisierung ihres Vorflut- Entwässerungskomplexes Dessau-Alten, laut Planfeststellungsverfahren 2 m<sup>2</sup> vom Geltungsbereichsflurstück 698 (Flur 2; Gemarkung Alten) erwerben. Dies wird in den Festsetzungen zum BBP ausreichend berücksichtigt (Öffentliche Grünfläche § 9 (1) Nr. 15 BauGB).

#### **4.5 Baubestand (aktuelle Nutzung)**

##### **4.5.1 Nutzung**

Das Plangebiet ist und wurde bisher ausschließlich als Kleingartenanlage genutzt. Keiner der vorhandenen einfachen Baukörper wird zum dauernden Wohnen genutzt.

Die angrenzenden Bereiche im Norden, Süden und Westen sind überwiegend durch Wohnnutzung mit den hier erforderlichen verkehrlichen Erschließungsanlagen gekennzeichnet. Im Osten grenzen neben einem einzelnen Wohngebäude weitere Kleingärten an.

##### **4.5.2 Bauungsform / Gebäudeform / Gestaltungen der Gartenparzellen**

Die einzelnen Parzellen der Kleingartenanlage „Dr. Schreiber“ sind mit Gartenlauben in einfacher Ausführung und rechteckigem Grundriss bebaut. Der Anteil der Gartenlauben, welche eine Größe von mehr als 24 m<sup>2</sup> Grundfläche (Höchstgrenze gemäß § 3 Bundeskleingartengesetz) haben, ist sehr hoch. Dies ist der Tatsache geschuldet, dass die Lauben bereits vor der Wiedervereinigung Deutschlands errichtet wurden und bis dato Lauben von 30 m<sup>2</sup> Grundfläche erlaubt waren. Entsprechend der Regelungen zum Bundeskleingartengesetz besitzen diese Lauben jedoch Bestandsschutz (vgl. hierzu § 20a BKleingG) .

So findet man innerhalb der Anlage „Dr. Schreiber“ mehrmals die damals typischen Gartenlauben vom Typ B 26 bzw. Sonnenstein. Die meisten Lauben haben überdachte Freisitze und oft kleinere Anbauten für die Unterbringung der Komposttoilette bzw. die Lagerung der Gartengeräte und –möbel.

Die Lauben haben überwiegend von vorn nach hinten abfallende Pultdächer mit geringer Neigung. Vereinzelt findet man auch Satteldächer mit ebenfalls geringen Dachneigungen. Vereinzelt bestehen mittels Kletterpflanzen begrünte Außenfassaden.

Zur Einfriedung der Gesamtanlage wurden Maschendrahtzäune - nie höher als 2 m - errichtet, welche im Süden und Norden durch jeweils eine verschließbare Toreinfahrt unterbrochen sind.



Teilweise wurden diese Zäune mit Sträuchern oder Hecken hinterpflanzt bzw. im direkten Grenzbereich zur Straßenbahntrasse mit Schilfrohmatten verkleidet. Diese Maßnahmen dienen hauptsächlich dem Sichtschutz bzw. Windschutz und somit den Eintrag von Straßenstaub.

Die Einfriedung der einzelnen Parzellen ist recht individuell, hier kamen Holz- bzw. Draht- oder Metallzäune mit einer Höhe von  $\leq 1,00$  m bzw. Heckenpflanzungen unterschiedlicher Höhe, jedoch nie höher als 2,00 m, zum Einsatz.

#### **4.5.3 Gebäudehöhen / Geschosse**

Die Höhe der Lauben ist relativ einheitlich und überschreitet im Durchschnitt nicht 3,00 m.

## **5 Übergeordnete und angrenzende Planungen**

### **5.1 Übergeordnete Planungen**

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

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

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

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

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

1. Im Gesamtraum des Landes Sachsen-Anhalt ist eine ausgewogene Siedlungs- und Freiraumstruktur zu entwickeln. Die Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts im besiedelten und unbesiedelten Bereich ist zu sichern. In den jeweiligen Teilräumen sind ausgeglichene wirtschaftliche, infrastrukturelle, soziale, ökologische und kulturelle Verhältnisse anzustreben.
2. Die dezentrale Siedlungsstruktur in Sachsen-Anhalt mit ihrer Vielzahl leistungsfähiger Zentren und Stadtregionen ist zu erhalten. Die Siedlungstätigkeit ist räumlich zu konzentrieren und auf ein System leistungsfähiger Zentraler Orte auszurichten. Die Stadt Dessau ist dabei als Oberzentrum ausgewiesen.
3. Eine weitere Zersiedlung der Landschaft ist zu vermeiden.
4. Die großräumige und übergreifende Freiraumstruktur ist zu erhalten und zu entwickeln. Die Freiräume sind in ihrer Bedeutung für funktionsfähige Böden, für den Wasserhaushalt, die Tier- und Pflanzenwelt sowie das Klima zu sichern oder in ihrer Funktion wiederherzustellen. Wirtschaftliche und soziale Nutzungen des Freiraums sind unter Beachtung seiner ökologischen Funktionen zu gewährleisten.

5. Vorhaben, die die natürlichen Funktionen der Freiräume erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen oder zerstören, sollen vermieden werden. Im Interesse der nachhaltigen Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen sollen Freiräume nur in Anspruch genommen werden, wenn das öffentliche Interesse begründet ist und eine unvermeidliche Inanspruchnahme möglichst flächensparend und umweltschonend erfolgt.
6. Die Infrastruktur ist mit der Siedlungs- und Freiraumstruktur in Übereinstimmung zu bringen. Eine Grundversorgung der Bevölkerung mit technischen Infrastrukturleistungen der Ver- und Entsorgung ist flächendeckend sicherzustellen. Die soziale Infrastruktur ist vorrangig in Zentralen Orten zu bündeln.
7. Die Weiterentwicklung der sozialen Infrastruktur soll darauf ausgerichtet werden, dass der Bevölkerung in allen Landesteilen in zumutbarer Entfernung die erforderlichen Einrichtungen bereitgestellt werden, um damit die allgemeinen Lebensbedingungen zu verbessern. Dazu soll das Netz der sozialen Einrichtungen - schwerpunktmäßig in den Zentralen Orten - bedarfsgerecht verbessert und vervollständigt werden. Die Belange von Wissenschaft, Bildung, Kinder- und Jugendarbeit sowie der Behinderten sind dabei zu beachten.
8. Natur und Landschaft einschließlich Gewässer und Wald sind zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln. Dabei ist den Erfordernissen des Biotopverbundes Rechnung zu tragen.
9. Der Boden soll in seiner natürlichen Vielfalt, in Aufbau und Struktur, in seiner stofflichen Zusammensetzung und in seinem Wasserhaushalt geschützt, erhalten und nach Möglichkeit verbessert werden. Bei der Nutzung des Bodens sind seine ökologischen Funktionen, seine Fruchtbarkeit, die Grenzen seiner Belastbarkeit und seine Unvermehrbarkeit maßgeblich zu berücksichtigen. Die weitere Versiegelung von Böden soll vermieden werden.
10. Die Siedlungsentwicklung ist durch Zuordnung und Mischung der unterschiedlichen Raumnutzungen so zu gestalten, dass die Verkehrsbelastung verringert und zusätzlicher Verkehr vermieden wird.
11. Für Erholung in Natur und Landschaft sowie für Freizeit und Sport sind geeignete Gebiete und Standorte zu sichern.

Darüber trägt der Bebauungsplan den folgenden Zielen der Raumordnung Rechnung:

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

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

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

Einrichtungen für Freizeit und Naherholung. Dieser Pflicht kommt der Bebauungsplan durch die Ausweisung einer Fläche für die kleingärtnerische Nutzung nach.

Nach Prüfung des Entwurfs des Bebauungsplanes stellte die obere Landesplanungsbehörde unter Bezug auf § 13 Abs. 2 LPlIG fest, dass der Bebauungsplan Nr. 154 nicht raumbedeutsam ist.

Auch die Regionale Planungsgemeinschaft äußert keine Einwände zum Bebauungsplan.

Es ist somit anzunehmen, dass der Bebauungsplan den Zielen der Raumordnung angepasst ist.

## **5.2 Flächennutzungsplan**

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Diese Bestimmung bringt die Vorstellung des Gesetzgebers von der grundsätzlichen planerischen Priorität des Flächennutzungsplans gegenüber dem Bebauungsplan zum Ausdruck. Entsprechend diesen gesetzgeberischen Vorstellungen von der stufenweise Konkretisierung der zulässigen Raumnutzung sind nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes Bebauungspläne so aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln," dass durch ihre Festsetzungen die zugrunde liegenden Darstellungen des Flächennutzungsplans konkreter ausgestaltet und damit zugleich verdeutlicht werden." (BverwGE 48, 70 ff.; 56, 283/285 f.; Battis / Krautzberger / Löhr: BauGB, § 8, Rn 3, 9. Auflage).

Die Stadt Dessau hat einen seit dem 26. Juni 2004 wirksamen Flächennutzungsplan, in dem das Plangebiet nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB als Grünfläche mit der Zweckbestimmung: „Dauerkleingärten" dargestellt ist. Das bedeutet, dass innerhalb der dargestellten Fläche Gärten aufgrund von Pacht- oder ähnlichen Verträgen bewirtschaftet werden bzw. werden sollen (vgl. hierzu: Mainczyk: BKleingG, § 1, RN 35)

## **5.3 Landschaftsplan**

Dem Landschaftsplan können im Bezug auf die Aufstellung des Bebauungsplanes folgende Vorgaben entnommen werden:

Die Kleingartenanlage wirkt sich positiv auf das Ortsbild aus. Infolge der Lage inmitten von Kleingärten leistet sie einen Beitrag zu einem guten Wohnumfeld für den Dessauer Stadtteil Alten.

Die Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften ist gering. Der geringe Grad der Bodenversiegelung und der Schutz des Grundwassers infolge der gärtnerischen Nutzung sind mit gut einzuschätzen. Kleinklimatisch ist die Fläche ausgeglichen.

Die einzelnen Funktionen im Naturhaushalt werden wie folgt bewertet:

- Orts-/Landschaftsbild: mittel
- Wohnen/Wohnumfeld: hoch
- Arten und Lebensgemeinschaften: gering
- Boden: mittel
- Grundwasser: mittel
- Oberflächenwasser: sehr gering
- Klima: mittel

Zu den landschaftsplanerischen Zielvorstellungen und Empfehlungen zur Vermeidung bzw. Minimierung von Eingriffen gehört die Sicherung der Nutzung als Dauerkleingärten. In der Gartenanlage sind gem. Kleingartenkonzeption der Stadt Dessau eine Erhöhung des Grünanteils und eine Gestaltung der Wege vorgesehen. Das Umfeld der Anlage ist durch Eingrünung zu gestalten

Die Planung ist mit geringen Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden.

#### **5.4 Kleingartenkonzeption**

Die Stadt Dessau besitzt mit der Kleingartenkonzeption (LPR Reichhoff, 1999) eine Erfassung und Bewertung der räumlich strukturellen Situation der Dessauer Kleingartenanlagen. Sie ist neben einem planerischen Instrument auch Richtlinie zur zukünftigen Gestaltung der Kleingartenanlagen.

Die Ergebnisse der Kleingartenkonzeption lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Die Förderung des Kleingartenwesens ist eine wichtige städtebauliche, sozial- und gesundheits- sowie umweltpolitische Aufgabe der Stadt Dessau. Die Dessauer Kleingärten erfüllen als Teil des Grünflächensystems wichtige Ausgleichs- und Erholungsfunktionen. Ziel ist es, eine angemessene Ausstattung Dessaus mit Kleingärten dauerhaft sicherzustellen.

Die für die Sicherung der Kleingärten sprechenden Gründe sind eng mit der Entwicklung Dessaus verwurzelt. Sie haben sich in Dessau zu einer typischen Form städtischer Frei- und Erholungsflächen entwickelt und sind ein wesentlicher Bestandteil des Grünflächensystems in der Stadt geworden. So zählte die Stadt 1985 80 Gartensparten mit mehr als 12.000 Mitgliedern in den Kleingärtnerorganisationen.

Die Kleingärten sind darüber hinaus in besonderem Maße Wohnergänzungsflächen in der Stadt mit ihrem hohen Anteil an Geschosswohnungsbauten. Es ist daher erklärtes Ziel des kommunalpolitischen Raums von Dessau, Kleingärten dauerhaft im Stadtgebiet zu sichern.

Soweit die Kleingärten in Verbindung zu übergeordneten Grün- und Landschaftsräumen liegen, sind sie zusätzlich von Bedeutung für den stadtklimatischen Ausgleich. Kleingartenflächen sollen daher als Freiflächen gesichert und sinnvoll in das Grünsystem der Stadt integriert werden. Kleingartenanlagen sollen sich jedoch nicht nur in das Gefüge der öffentlichen Grünflächen einordnen, sondern auch durch Öffnung der Anlagen, Schaffung von Rahmengrün-, Sitz- und Spielflächen vermehrt Erholungsfunktionen für die Allgemeinheit erfüllen, insbesondere für die in der Umgebung von Kleingartenanlagen lebende Bevölkerung. In der heutigen Zeit stellen die Kleingärten daher überwiegend eine Lebens- und Wohnumfeldverbesserung für die Kleingärtner dar. Große Bedeutung haben die Gärten für die ältere Generation. Kindern bieten sie die Möglichkeit „Natur in der Stadt“ zu erleben und zu begreifen. Kleingärten sind darüber hinaus Rückzugsgebiete für Pflanzen und Tiere. Die sozialpolitische Bedeutung der Kleingärtnervereine als Basis gemeinsamen Handelns darf dabei nicht unterschätzt werden. In ihnen wird das menschliche und gesellschaftliche Miteinander unterschiedlicher sozialer Schichten mit gemeinsamen Interessen entwickelt und gepflegt.

Für die Kleingartenanlage „Dr. Schreiber“ können folgende Aussagen der Kleingartenkonzeption entnommen werden:

Kriterium	Einschätzung	Bewertungsstufe		
		1	2	3
Funktion		hoch	mittel	gering
Beitrag zur Stadtgliederung	Randgestaltung zu Alten, Abgrenzung neues Wohngebiet	X		
Landschaftliche Einordnung / Einordnung in das Siedlungsbild	Einzelne Hecken und im nördlichen Bereiche Buchenheckenpflanzung			X
Klimafunktion	Im Zusammenhang mit anderen Gärten gute Frischluftversorgung der Innenstadt	X		
Erholungswert für die Allgemeinheit	Durchgang möglich, wenig attraktiv			X
<b>Struktur und Ausstattung</b>				
Parkplatz	Vor Anlage, eingezäunt, Schotter, Rasen	X		
Vereinsheim	Nicht vorhanden			X
Laubengröße	Entsprechend einheitlich	X		
Intensität der Nutzung	k.A.		X	
Grünanteil	wenig Bäume			X
Wegeführung	gerade durchgehend		X	
Weggestaltung	Schotter, Kies, Rasen,		X	
Kinderspielplatz				X
Umfeldpflege				X
<b>Konflikte</b>				
		<b>gering</b>	<b>mittel</b>	<b>hoch</b>
Pflegeaufwand		X		
Lage in einem Schutzgebiet		X		
Altlastenverdachtsfläche		X		
Belastungen durch Lärm		X		
Gefährdungen des Naturhaushalts		X		
Einschränkung der kleingärtnerischen Nutzung		X		
<b>Sonstiges:</b>				
Gestaltung nach außen – Abpflanzung erforderlich Erhöhung der Attraktivität der gesamten Anlage				

**Tabelle 3 Auszug aus der Kleingartenkonzeption der Stadt Dessau**

Quelle: Kleingartenkonzeption der Stadt Dessau (Langfassung), Stadt Dessau, 1999, LPR Dessau GmbH

## 5.5 Angrenzende Planungen

Zu den sonstigen Planungen zählen alle die Planungen, welche bei der Aufstellung des BBP zu berücksichtigen sind, da sie durch ihre Geltungsbereiche und / oder Festsetzungen direkt oder indirekt auf den BBP Einfluss nehmen bzw. entsprechende Maßnahmen ergriffen werden müssen, um möglichen Konflikten (z.B. in Bezug auf Immissionsschutz, Erhalt der gewünschten Grundfunktionen und bestimmten Schutzstadien) entgegenzuwirken.

### **5.5.1 Neubau Straßenbahnlinie Dessau – West**

Das in dieser Planung behandelte Vorhaben mit zugehörigem Planfeststellungsverfahren ist in der Planung und Realisierung abgeschlossen und tangiert den Geltungsbereich des BBP 154 an der westlichen und nördlichen Geltungsbereichsgrenze.

Mit der Umsetzung dieses Verkehrskonzeptes der Stadt Dessau, wird bereits ein entscheidender Beitrag zur abschließenden Gestaltung des Umfeldes der Kleingartenanlage „Dr. Schreiber“ im nordwestlichen und nördlichen Bereich geleistet.

Die jetzige, durch Einfriedungen feststehende westliche und nördliche Begrenzung der Kleingartenanlage „Dr. Schreiber“ verläuft auf der Geltungsbereichsgrenze des BBP Nr. 154.

Somit wird vom geplanten Neubau der Straßenbahnlinie der Geltungsbereich der Kleingartenanlage „Dr. Schreiber“, räumlich betrachtet, nicht berührt.

Demnach sind lediglich die zu erwartenden Immissionen (Lärm, Erschütterungen), welche durch den künftigen Betrieb der Straßenbahnlinie in der Lindenstraße dann auf die Anlieger und Gebäude der Kleingartenanlage wirken werden, zu betrachten.

Da die Planfeststellungen zum Um-/Ausbau der Lindenstraße und Sauerbruchstraße zu einem Zeitpunkt erfolgte, wo die Kleingartenanlage bereits bestand, machte es sich erforderlich, innerhalb des Planfeststellungsverfahrens zum Neubau der Straßenbahnlinie Dessau-West die Auswirkungen der Planung auf die angrenzenden Nutzungen zu prüfen.

Die hier überprüften Immissionen (Lärm, Erschütterungen und Elektrosmog) hatten zum Ergebnis, dass in Bezug auf die Schutzbedürftigkeit der Kleingartenanlage, mit ihrer Funktion zur Erholung, keine der zu betrachtenden Immissionsgrenzwerte überschritten werden und sich somit keine Gegenmaßnahmen erforderlich machen.

Genauere Aussagen hierzu sind im Planfeststellungsbeschluss für den "Neubau einer Straßenbahnlinie Dessau- West" nachzulesen (siehe „Planfeststellungsbeschluss für den Neubau der Straßenbahnlinie Dessau-West 2. Planfeststellungsabschnitt“ vom 16.09.1999 Seite 31ff.).

### **5.5.2 Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 17 Wohnsiedlung „Neuenhofenweg“**

Die südöstliche Ausdehnung des sich in Aufstellung befindlichen VEP Nr.17 tangiert den BBP zur Kleingartenanlage „Dr. Schreiber“ an der westlichen, südlichen und östlichen Flurstücksgrenze des Geltungsbereichsflurstückes 698, so wie den westlichen Geltungsbereich innerhalb des Flurstückes 1164.

Innerhalb des nahen Umfeldes zur Kleingartenanlage sind laut Festsetzungen (VEP Nr. 17) zweigeschossige Baukörper in offener Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und Geschossflächenzahl von 0,8 sowie einem Satteldach zulässig. Als besondere Art der baulichen Nutzung steht die Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“. Der VEP Nr. 17 befindet sich noch im Verfahren.

Da die Festsetzungen im BBP Nr.154 keine grundlegenden Nutzungsänderungen im Einflussbereich zum VEP Nr. 17 hervorrufen, kann man davon ausgehen, dass die geplante Wohnbebauung durch die verbindliche Planung der Kleingartenanlage „Dr. Schreiber“ nicht nachhaltig beeinflusst werden wird.

Zum anderen existierte die Kleingartenanlage „Dr. Schreiber“ mit der Nutzung als Dauerkleingärten bereits vor Aufstellung des VEP Nr. 17.

### **5.5.3 Planfeststellung „Umgestaltung des Vorflut – Entwässerungskomplexes – Dessau – Alten – Bereich Schleusenbreitengraben“**

Unmittelbar entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze berührt das Bauleitplanverfahren Teile des Schleusenbreitengrabens.

Der Schleusenbreitengraben ist ein Gewässer II. Ordnung und gehört zum Gewässersystem der Taube, in welche er an der Brücke "Neuenhofenweg" mündet. Aufgabe des Schleusenbreitengrabens ist zum einen die Entwässerung des durchflossenen Siedlungsgebietes von Dessau - Alten und zum anderen die Aufnahme des Oberflächenwassers aus selbigem. Im Bereich Neuenhofenweg und Karl-Oder-Straße wurde der Schleusenbreitengraben in den 1940er Jahren verfüllt. Dadurch ist eine schnelle Abführung des Wassers bei Starkregenperioden oder Hochwasserführungen unter Beachtung der Grundwasser- und Oberflächenwasserstände nicht möglich. Erklärtes Ziel der Stadt Dessau ist somit die Verbesserung der angespannten Grundwassersituation im Stadtteil Dessau - Alten. Dazu ist der Ausbau des Schleusenbreitengrabens in Form einer Öffnung des Grabens sowie von Maßnahmen zur Böschungsbefestigung im Bereich Neuenhofenweg auf einer Länge von 450 m vorgesehen.

Die Wiederherstellung des Schleusenbreitengrabens, die Vertiefung der Gewässersohle und Ufersicherungsmaßnahmen in einem Umfang, der den Zustand des Gewässers und seiner Ufer wesentlich umgestaltet, erfüllen den Tatbestand des Gewässerausbaus und bedürfen gemäß § 120 Abs. 1 WG LSA der vorherigen Durchführung des Planfeststellungsverfahrens „Umgestaltung des Vorflut – Entwässerungskomplexes – Dessau – Alten – Bereich Schleusenbreitengraben“. Das Landesverwaltungsamt hat den vorzeitigen Maßnahmebeginn am 08.08.2003 zugelassen. Der Ausbau ist mittlerweile abgeschlossen.

### **5.6 Planungsrechtliche Situation**

Die Kleingartenanlage „Dr. Schreiber“ ist planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen, da sie weder innerhalb eines Bebauungsplanes nach § 30 BauGB festgesetzt ist, noch in einem „im Zusammenhang bebauten Ortsteil“ nach § 34 BauGB liegt. An dieser Einschätzung ändert auch der Umstand, dass die Anlage mit Lauben bebaut ist, nichts (BVerwG, NJW, 1984).

Um hier nun die langfristige Nutzung der Anlage als Dauerkleingartenanlage für dessen Mitglieder sichern zu können und somit eine gewünschte städtebauliche Entwicklung und Ordnung endgültig festzusetzen, macht sich eine Bauleitplanung (vgl. § 1 Abs. 3 BauGB) erforderlich.

Da mit der verbindlichen Bauleitplanung Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr.11 und 15 BauGB (Verkehrsflächen und Grünflächen) getroffen wurden, hat der Eigentümer gemäß § 40 BauGB Anspruch auf Entschädigung, soweit ihm ein Vermögensnachteil entsteht. Dieser Anspruch kann erst nach Rechtskraft des Bebauungsplanes geltend gemacht werden. Dabei ist vom Eigentümer ein Antrag auf Entschädigung beim Begünstigten, wenn dieser mit den Festsetzungen zu seinen Gunsten einverstanden ist, gemäß § 44 Abs.3 BauGB zu stellen. Ist ein Begünstigter nicht bestimmt oder liegt sein Einverständnis nicht vor, ist die Gemeinde (Stadt Dessau) zur Entschädigung verpflichtet (§ 44 Abs. 1 BauGB). Entsprechende Fristen sind im § 44 Abs. 4 BauGB geregelt.

In der Bekanntmachung zum Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 hinzuweisen.

Das Ergebnis der Bearbeitung des Antrages (Verwaltungsakt = Schrifttum gemäß § 35 Verwaltungsverfahrensgesetz bzw. Landesverwaltungsverfahrenrecht) ist dem

Entschädigungsberechtigten (Eigentümer) mitzuteilen. Ist der Eigentümer mit dem Ergebnis nicht einverstanden hat dieser die Möglichkeit, eine gerichtliche Entscheidung gemäß § 217 BauGB innerhalb bestimmter Fristen zu beantragen.

## **6 Planungskonzept**

### **6.1 Städtebauliches Zielkonzept**

Primäres Ziel des Bebauungsplanes ist, die vorhandene Dauerkleingartenanlage „Dr. Schreber“ in ihrem Bestand auf privaten Grundstücken für die Zukunft zu sichern.

Durch diese Bestandssicherung wird das zukünftige Angebot der Stadt Dessau an Flächen für eine gewerbsfreie, kleingärtnerische Nutzung (Dauerkleingärten) und Erholungsfunktion positiv beeinflusst, die städtebauliche Situation im Bereich Dessau Alten gesichert, die Schneise zur Versorgung des Stadtteils mit Frischluft erhalten und der Anteil dieser Grünfläche an der Frischluftgewinnung sichergestellt.

Was das Planfeststellungsverfahren „Umgestaltung des Vorflut – Entwässerungskomplexes – Dessau – Alten – Bereich Schleusenbreitengraben“ anbetrifft, so sollen im Bebauungsplan entsprechende Vorkehrungen zur Freihaltung von Flächen für das Verfahren getroffen werden. Mit Regelungen zur Sicherung des ruhenden Verkehrs und zur Gestaltung von Freiflächen für Gemeinschaftsanlagen sollen die Ziele der Kleingartenkonzeption Beachtung finden.

### **6.2 Grünordnerisches Zielkonzept**

Ziel soll der Erhalt und eine schrittweise Verbesserung der Grünstrukturen im Randbereich der Dauerkleingärten sein. Bereits erfolgte Pflanzungen im Zuge der Planfeststellung zur Straßenbahnlinie Dessau-West zeigen erste umgesetzte Maßnahmen zur Verbesserung der Grünstruktur. Vorhandene ökologische Bestände in den Parzellen sind zu sichern als Lebensgrundlage und Lebensraumangebot für Vögel, Kleinsäuger, Käfer, Schmetterlinge, Schnecken, Spinnen und Insekten. Dies gilt insbesondere für Obstgehölze und heimische Gehölze.

Da es sich primär um die Sicherung der städtebaulichen Situation handelt, wird durch die Planung ein Eingriff in Natur- und Landschaft nicht erfolgen.

### **6.3 Verkehrskonzept**

Die bereits vorhandene verkehrliche Erschließung der Anlage „Dr. Schreber“ im Bereich Neuenhofenweg soll erhalten bleiben. Diese ist auch im Planfeststellungsverfahren „Umgestaltung des Vorflut – Entwässerungskomplexes – Dessau – Alten – Bereich Schleusenbreitengraben“ berücksichtigt. Die Festsetzung des Einfahrtbereiches sichert die Abstimmung mit dem Planfeststellungsverfahren.

Der Zugang zur Anlage im Norden bleibt ebenfalls erhalten und ist im Planfeststellungsverfahren zur Straßenbahnlinie Dessau-West berücksichtigt.



## 7 Begründung der wesentlichen Festsetzungen

### 7.1 Grundzüge der Planung

Die Erkenntnisse über die Bedeutung der Dessauer Kleingartenanlagen, ihre sozialen, städtebaulichen und ökologischen Funktionen haben in den zurückliegenden Jahren die Stadt dazu veranlasst, durch Beschluss für den Erhalt der Dessauer Kleingartenanlagen auszusprechen und im Rahmen der Erarbeitung einer Kleingartenkonzeption ein Leitbild zur Entwicklung der Kleingärten in Dessau zu entwerfen. Dabei ist zunächst von den gesetzlichen Grundlagen ausgegangen worden, wie eine Kleingartenanlage in den Grundzügen gekennzeichnet ist. Darauf aufbauend wurden in der Kleingartenkonzeption optimale Verhältnisse beschrieben, wie Kleingärten zu strukturieren und auszustatten sind, welche Aufgaben sie wahrnehmen sollen.<sup>2</sup>

Schließlich sind Zielkonzepte zur Entwicklung der Kleingärten in Dessau abgeleitet und Maßnahmen zur Kleingartenentwicklung benannt worden. Prioritär bestand das Ziel, Kleingärten wie die in der Anlage „Dr. Schreiber“ zu erhalten und zu schützen sowie Kleingärten in ihrer Struktur zu verbessern.<sup>3</sup>

Die Kleingartenkonzeption hielt zudem Einzug in andere Planungsverfahren, wie den Flächennutzungsplan und den Landschaftsplan. Ihre Aussagen wurden dort in den getroffenen Darstellungen und Zielkonzepten berücksichtigt.

Das Bauleitplanverfahren basiert daher auf der Zielstellung der Stadt Dessau, die bestehende Nutzung der Kleingartenanlage „Dr. Schreiber“ auf unbestimmte Zeit zu sichern. Die getroffenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen werden daher vom Kleingartenrecht, den Zielaussagen der Kleingartenkonzeption und den Anforderungen getragen, die für die gesicherte Erschließung der Kleingartenanlage als Bestandteil des städtischen Nutzungsgefüges verlangt werden muss.

Nach § 1 Abs. 1 des BKleingG ist ein Kleingarten eine Grundstücksfläche, die kleingärtnerisch genutzt wird (Nr.1) und in einer Kleingartenanlage liegt (Nr.2).<sup>4</sup>

Die kleingärtnerische Nutzung umfasst die

- nicht erwerbsmäßige gärtnerische Nutzung, insbesondere zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf und
- die Erholungsnutzung

Als weiteres Begriffsmerkmal kommt hinzu, dass nur solche Gärten als Kleingärten anzusehen sind, die in einer Kleingartenanlage liegen, in der mehrere Einzelgärten mit gemeinschaftlichen Einrichtungen zusammengefasst sind.

Wie viele Einzelgärten eine Anlagen umfassen muss, ist gesetzlich nicht geregelt. Die optimale Größe einer Kleingartenanlage wird bei 50 bis 150 Kleingärten angenommen, um einerseits überschaubar zu sein und andererseits wirtschaftlich erschlossen werden zu können.<sup>5</sup> Innerhalb der Kleingartenanlage „Dr. Schreiber“ befinden sich 47 Gärten.

---

<sup>2</sup> Stadt Dessau (Hrsg.): Kleingartenkonzeption, Stadt Dessau Grünflächenamt in Zusammenarbeit mit dem Stadtverband der Gartenfreunde Dessau e.V., LPR GmbH Dessau, Dessau, 1999

<sup>3</sup> a.a.O.

<sup>4</sup> Mainczyk, Lorenz: Bundeskleingartengesetz: Praktikerkommentar mit ergänzenden Vorschriften, München 1997

<sup>5</sup> „Sozialpolitische und städtebauliche Bedeutung des Kleingartenwesens“ (Schriftenreihe des BMBau „Städtebauliche Forschung“ 03.045 S. 80)

Das Bundeskleingartengesetz setzt gemeinschaftliche Einrichtungen als weiteres Begriffsmerkmal einer Kleingartenanlage zwingend voraus. Als gemeinschaftliche Einrichtungen werden in Abs. 1 Nr. 2 Wege, Spielflächen und Vereinshäuser genannt. Diese Aufzählung ist nicht abschließend. Insgesamt muss es sich bei den gemeinschaftlichen Einrichtungen um Einrichtungen handeln, die dem Kleingartenzweck im weitesten Sinne dienen. Diese Kriterien sind innerhalb der Anlage mit dem Vorhandensein eines internen Weges und Flächen für den ruhenden Verkehr erfüllt und sollen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes beachtet werden. Bauplanungsrechtliche Regelungen für die Errichtung eines Vereinsheimes können situationsbedingt nicht getroffen werden.

Im Rahmen der Planung ist auch darauf Rücksicht genommen worden, dass der Kleingärtner vom Verpächter verlangen kann, dass die vertraglich vereinbarte Nutzung auch möglich sein muss. Dazu zählt insbesondere auch, dass der einzelne Kleingarten über die Erschließungswege innerhalb der Anlage erreichbar sein muss und der Garten mit Arbeitsstrom und Wasser versorgt werden kann. Ferner gilt es sicherzustellen, dass die Träger von Ver- und Entsorgungsmaßnahmen auf eine rechtssichere Grundlage vertrauen müssen, wenn sie auf privatem Grund und Boden Abfälle und Abwasser entsorgen.

Des Weiteren gehört es zur Konzeption der Planung, dass der Nutzung der Flächen innerhalb der Kleingartenanlage das Überlassen fremden Eigentums zum Zwecke der kleingärtnerischen Nutzung zu Grunde liegt. Dazu hat das Bundeskleingartengesetz entsprechende Regelungen getroffen, die dem besonderen Schutz der Kleingartenanlagen als Elemente einer Gemeinde von herausgehobener städtebaulicher, ökologischer und sozialpolitischer Bedeutung Rechnung tragen sollen.

Das Bundeskleingartengesetz BKleingG geht davon aus, dass Kleingärten vertraglich aufgrund eines Pachtvertrages oder eines vergleichbaren Schuldverhältnisses überlassene, nicht erwerbsmäßig genutzte Gärten sind. D.h., dass die Kleingärten auf schuldrechtlicher Basis bewirtschaftet werden. Während die auf dieser schuldrechtlichen Beziehung beruhende Nutzung von Kleingärten vor allem sozialpolitische Gründe hat, so macht diese Beziehung aber auch deutlich, dass es aus städtebaulicher Sicht um die Nutzung von Grünflächen durch einen beschränkten Personenkreis geht. So dient die kleingärtnerische Nutzung ausschließlich privaten Zwecken.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, diese Nutzung auf unbestimmte Zeit zu sichern. Für die unbestimmte Geltungsdauer des Bebauungsplanes wird damit gleichzeitig auch kleingartenrechtlich der Bestand von Verträgen sichergestellt. Diese Bestimmung ist auf die verbindliche Nutzungsregelung des Bebauungsplans abgestimmt. Sie trägt den städtebaulichen Funktionen der Kleingartenanlage Rechnung. Die Kleingartenanlage mit ihrem Wegenetz bedarf nicht zuletzt unter dem Gesichtspunkt der Verwirklichung der Kleingartenkonzeption, des Flächennutzungsplans und des Landschaftsplans einer dauernden Pflege. Nur dann kann sie ihre städtebauliche, ökologische und soziale Funktion erfüllen. Mit dem Bebauungsplan soll somit auch der Bereitschaft der Kleingärtner, ihren Beitrag zur Umsetzung der Ziele der o.a. Pläne zu leisten, umfassend Rechnung getragen werden. Diese Bereitschaft ist wesentlich höher einzuschätzen, wenn der Fortbestand der Anlage durch Bauleitplanung gewährleistet werden kann.

Zudem verlangt die Kleingartenanlage als Teil des städtischen Nutzungsgefüges eine gesicherte Erschließung.

Vorschriften über die äußere Erschließung enthält das Bundeskleingartengesetz nicht. Hier kommen bezüglich des Umfangs der erforderlichen Erschließungsanlagen die Anforderungen des Baugesetzbuches sowie landesrechtliche Regelungen zum Tragen.

Zur äußeren Erschließung, die sich hinsichtlich ihrer Art, ihrer Bemessung und ihres Umfanges nach der kleingärtnerischen Nutzung und mit Rücksicht auf das umgebende Nutzungsgefüge zu richten hat,

zählen die Verkehrsanbindung sowie die notwendigen Ver- und Entsorgungsanlagen der Kleingartenanlage.

Die Kleingartenanlage liegt am „Neuenhofenweg“, einer öffentlichen befahrbaren Verkehrsfläche. Die Zufahrt ist über den „Schleusenbreitengraben“ gegeben.

Ein Anschluss an das zentrale Abwassernetz der Stadt Dessau besteht nicht.

Das anfallende Niederschlagswasser versickert an Ort und Stelle bzw. wird von den Dachflächen der Lauben gesammelt und zur Bewässerung der Gartenflächen innerhalb von Trockenperioden genutzt.

Das Abwasser der sanitären Einrichtungen, welche nicht in abflusslosen Sammelgruben aufgefangen wird, verdunstet in Kompost- bzw. Trockentoiletten.

Die Abwasserentsorgung ist mittelfristig den gesetzlichen Bestimmungen anzupassen. Abwasseranlagen, aus denen unbehandeltes Abwasser in das Grundwasser gelangt, sind unzulässig.

Die Versorgung mit Trinkwasser jeder einzelnen Parzelle ist über ein vereinseigenes Wassernetz gesichert. Zum Anschluss dieses Netzes an das öffentliche Trinkwassernetz befindet sich ein Übergabepunkt im Nordwesten der Gartenanlage. Der Schacht befindet sich im Haupterschließungsweg.

Brauchwasser wird über parzelleneigene Brunnen gefördert. Die Errichtung der Brunnen und deren Wartung liegt in Verantwortung der jeweiligen Pächter.

Die Versorgung mit Löschwasser ist über die, in den angrenzenden Bereichen vorhandenen, Unterflurhydranten aus dem öffentlichen Trinkwassernetz gesichert.

Der Anschluss der Parzellen an Licht- bzw. Arbeitsstrom erfolgt ähnlich der Trinkwasserversorgung über ein vereinseigenes Netz. Das ebenfalls von den Grundstückseigentümern in Absprache mit dem Verein geduldet wird. Der Übergabepunkt befindet sich in der kleinen baulichen Anlage im Südwesten des Gesamtkomplexes am Rand der vorhandenen Stellplatzfläche.

Ein Anschluss an das Gasnetz der Stadt Dessau ist nicht vorhanden, nicht geplant und auch nicht erforderlich. Im Geltungsbereich liegen auch keine Anlagen oder Anlagenteile der Gasversorgung Dessau GmbH.

Es besteht kein Anschluss an ein Wärmeversorgungsnetz der Stadt Dessau. Es berühren keine Anlagen oder -teile des Wärmeversorgungsnetzes der Stadt Dessau den Geltungsbereich.

Ein Anschluss der Kleingartenanlage an das Telekommunikationsnetz, der ohnehin nicht zur Voraussetzung für die bestimmungsgemäße Nutzung der Lauben in der Anlage zählt, ist nicht bekannt.

Die innere Erschließung der Kleingartenanlage betreffend fordert insbesondere § 3 Abs. 2 BKleingG, dass in Kleingärten nur solche Lauben zulässig sind, die eine einfache Ausführung aufweisen und nach ihrer Beschaffenheit nicht zum dauernden Wohnen geeignet sind. Mit diesen Beschränkungen werden vom Gesetzgeber folgende drei Ziele verfolgt:

1. Planungsrechtlich soll der Charakter des Kleingartens als Grünfläche gewahrt bleiben. Bauliche Anlagen sind dort nur in einer der Grünfläche untergeordneten, ihrem Zweck dienenden Funktion zulässig. So ist das Wohnen mit dem Gebietscharakter unvereinbar. Es soll der Umwandlung in ein Wochenendhausgebiet vorgebeugt werden.
2. Verfassungsrechtlich muss dem Gleichheitsgrundsatz (Art. 3 GG) und der Eigentumsgarantie (Art. 14 GG) Rechnung getragen werden. Die Einschränkungen der Eigentümerbefugnisse insbesondere

durch die Pachtzinsbeschränkung in § 5 BKleingG und die Kündigungsbeschränkungen sind im Vergleich mit ähnlichen Nutzungen (Wochenendhausgärten) nur vertretbar, wenn rechtlich sichergestellt ist, dass die Kleingartennutzung auch für den Nutzer gegenüber diesen anderen, gesetzlich nicht beschränkten Nutzungen einen geringeren Wert hat und die soziale Funktion dieser Flächen gewährleistet ist.

3. Sozialpolitisch soll verhindert werden, dass über eine zu aufwendige Beschaffenheit des Gartens und der Laube die damit verbundenen erhöhten finanziellen Belastungen (insbesondere beim Pächterwechsel) die sozial schwächeren Bevölkerungskreise, denen vor allem die Kleingärten zugute kommen sollen, aus der Anpachtung gedrängt werden.

Hieraus ergeben sich die gesetzlich geforderten Einschränkungen für die Kleingartenlauben, die somit eine sehr restriktive Betrachtung der Fragen zur Ver- und Entsorgung zur Folge haben.<sup>6</sup> Die Laube darf einschließlich eines überdachten Freisitzes eine Grundfläche von 24 m<sup>2</sup> nicht überschreiten und muss von einfacher Ausführung sein, um das Ziel der Vermeidung des dauerhaften Wohnens gewährleisten zu können. Innerhalb des Bebauungsplanes bedarf es keiner Festsetzung zu den Lauben, da es nicht beabsichtigt ist, vom BKleingG abweichende Regelungen treffen zu wollen.

Zusammenfassend bedeutet dies, dass die planerische Konzeption nur die unabdingbaren Voraussetzungen für die Nutzung einer Kleingartenanlage (die verkehrsmäßige Erschließung, die Wasserversorgung und die Versorgung mit Arbeitsstrom) gewährleisten muss, weiteres jedoch nicht.

Entwicklungen, die zum Verlust der klaren Abgrenzungsmöglichkeiten zwischen den Kleingärten und den Wochenend- bzw. Ferienhausgebieten führen, sind schon aus verfassungsrechtlichen Gründen zu vermeiden. An der Forderung des Kleingartengesetzes nach einer einfachen Ausstattung der Laube, die das dauernde Wohnen nicht ermöglicht, muss daher festgehalten werden.

Hinsichtlich des Ausstattungsstandards der Kleingärten bedeutet dies:

- Versorgung mit Strom ist zulässig, soweit es sich um Arbeitsstrom handelt. Unberücksichtigt bleibt hier, ob der Arbeitsstrom leitungs- oder nicht leitungsgebunden ist.
- Die für kleingärtnerische Nutzung erforderliche Wasserversorgung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.
- Die Abwasserentsorgung ist äußerst restriktiv zu handhaben und im Grundsatz nicht zulässig.<sup>7</sup>

Als Bestandteil der Grün- und Freiflächen der Stadt Dessau kommt dem Erhalt und der Förderung der Kleingartenanlage im Rahmen der Planung eine besondere Bedeutung zu. Zu den vielfältigen ökologischen Funktionen, welche die Anlage übernimmt, zählt insbesondere die Förderung stadtklimatischer Ausgleichsfunktionen im Verbund mit angrenzenden Kleingartenanlagen.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten können nicht in Betracht gezogen werden, da aufgrund der Vorstrukturierung des Plangebietes eine grundsätzlich alternative Planung nicht möglich ist.

---

<sup>6</sup> Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau: „Städtebauliche, ökologische und soziale Bedeutung des Kleingartenwesens“, 1998

<sup>7</sup> Auszug „Perspektiven des Kleingartenwesens und gesetzgeberischer Handlungsbedarf“ - Drucksache 14/5174; Bundesverband Deutscher Gartenfreunde e.V.

## 7.2 Festsetzungsumfang

Nach der zuvor beschriebenen planerischen Konzeption der Stadt Dessau werden Festsetzungen getroffen, die im Ergebnis nach ihrem Umfang zur Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes führen. Im Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen über sonstige Nutzungen und die dafür erforderliche Erschließung. Der Bebauungsplan enthält danach nicht alle Mindestfestsetzungen für einen qualifizierten Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB. Er wird somit als einfacher Bebauungsplan aufgestellt, da er keine Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung enthält. Die kleingärtnerische Nutzung stellt keine bauliche Nutzung dar. Sie ist eine sonstige Nutzung im Sinne der §§ 29 ff. BauGB.

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

### 7.2.1 Begründung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen

#### 7.2.1.1 Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingarten

Zur planungsrechtlichen Sicherung der kleingärtnerischen Nutzung auf der Basis schuldrechtlicher Beziehungen (Pachtverträge) wird nach **§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB** eine **Grünfläche mit der Zweckbestimmung: "Dauerkleingärten"** festgesetzt. Damit trägt die Stadt Dessau auch der im Flächennutzungsplan getroffenen Darstellung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Dauerkleingärten" Rechnung. Mit der Festsetzung ergibt sich auch die private Zweckbestimmung der Grünfläche.

Von dieser bauplanungsrechtlichen Grundlage ausgehend sieht § 6 BKleingG vor, dass Kleingartenpachtverträge über Dauerkleingärten nur auf unbestimmte Zeit geschlossen werden können. Für die unbestimmte Geltungsdauer des Bebauungsplanes wird damit gleichzeitig auch kleingartenrechtlich der Bestand von Verträgen abgesichert.

Als private Grünflächen festgesetzte Dauerkleingärten dürfen nur in der Weise genutzt werden, dass die Kleingärtner ihre Parzellen aufgrund von Pacht- und ähnlichen obligatorischen Verträgen bewirtschaften.

Grundsätzlich ist eine Bebauung der nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 festgesetzten Grünfläche unzulässig. Die Festsetzung einer Grünfläche schließt jedoch die Errichtung der baulichen Anlagen dann nicht aus, wenn diese der Grünfläche von ihrer Funktion her zugeordnet ist. In Dauerkleingärten nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 sind Gartenlauben üblich und zulässig. Da für ihre Größe keine Festsetzung getroffen werden, sind Gartenlauben zulässig, wenn sie die im BKleingG zugelassene Größe von 24 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Entsprechend dem vorhandenen Bestand, dessen Lauben bereits die zulässige Grundfläche von 24 m<sup>2</sup> überschreiten, aber den Bestandsschutzregelungen des § 20a BKleingG unterliegen, wäre eine Festsetzung, die eine kleinere Grundfläche von 24 m<sup>2</sup> vorsieht, nicht angemessen.

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

Die Festsetzung dient auch dem Ziel, die Kleingartenanlage als wertvollen Bestandteil klimawirksamer Grün- und Freiflächen der Stadt Dessau zu sichern. Damit steht die Festsetzung auch im Einklang mit

§ 3 Abs. 1 Satz BKleingG, wonach die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Nutzung und Bewirtschaftung des Kleingartens berücksichtigt werden sollen.

### 7.2.2 Von Bebauung freizuhaltende Fläche

Die Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB zielt hier auf die Ausschlusswirkung von Nutzungen ab, die im Widerspruch zu den Zielen des Planfeststellungsverfahrens „Umgestaltung des Vorflut – Entwässerungskomplexes – Dessau – Alten – Bereich Schleusenbreitengraben“ stehen. Umfang und Ausmaß der Festsetzung richten sich nach dem gegenwärtigen Planungsstand, der vom Landesverwaltungsamt am 08.08.2003 zum vorzeitigen Maßnahmebeginn zugelassen worden ist.

Zudem dient die Festsetzung auch der Sicherung der gemäß § 94 Wassergesetz des Landes Sachsen Anhalt einzuhaltenden 5,00 m breiten Gewässerschonstreifen.

### 7.2.3 Flächen für gemeinschaftliche Einrichtungen

Nach der planerischen Konzeption der Stadt Dessau ist es ebenfalls gewollt, die **gemeinschaftlichen Einrichtungen** innerhalb der Kleingartenanlage zu sichern und zu fördern. Hierfür werden Festsetzungen zu Gunsten von Wegen, Stellplätzen sowie einer Fläche für eine Freizeit-, Fest- und Spielwiese getroffen. Diese Anlagen sind zur Bedarfsdeckung der Kleingartenanlage „Dr. Schreiber“ erforderlich. Weitergehende Differenzierungen der Nutzung innerhalb der Dauerkleingartenanlagen vorgesehenen Fläche, etwa für gemeinschaftliche Einrichtungen, sind nicht erforderlich (Mainczyk, BKleingG, § 1 RN 41).

Das BKleingG setzt gemeinschaftliche Einrichtung als Begriffsmerkmal der Kleingartenanlage zwingend voraus. Als gemeinschaftliche Einrichtungen werden in Abs. 1 Nr. 2 exemplarisch Spielflächen genannt. D.h., dass auf diesen Flächen die Anlage eines Kinderspielplatzes für die Mitglieder des Kleingartenvereins möglich ist. Weitere Gemeinschaftseinrichtungen innerhalb dieser Flächen sind Verweilmöglichkeiten in Form von Bänken und Sitzecken und sonstige Erholungsmöglichkeiten, wie etwa ein Grillplatz für gemeinsame Feste der Vereinsmitglieder.

Die Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB dient somit der Deckung des Bedarfes an Freiflächen für zentrale Aktivitäten des Kleingartenvereins „Dr. Schreiber“, die dem Kleingartenzweck im weitesten Sinne dienlich sind. Einer gesonderten textlichen Festsetzung bedarf es nicht.

Die Festsetzung deckt mit der Festsetzung „Flächen für Stellplätze“ die gleiche Fläche. Das bedeutet, dass die Nutzung der privaten Grünfläche, Zweckbestimmung Fest- und Spielwiese, mit der Nutzung zum Abstellen der PKW der Gartennutzer vereinbart werden muss.

Was die Festsetzung für Stellplätze anbetrifft, so wird sie auf der Grundlage getroffen, dass die einzelnen Parzellen der Gartenanlage im räumlich – funktionalem Zusammenhang stehen. Die Nutzer bilden eine Gemeinschaft im Rahmen ihres Vereins. Somit bilden die Stellplätze eine Gemeinschaftsanlage, da hier kein allgemein – öffentlicher Bedarf zu decken ist, wie es für Parkplätze erforderlich wäre. Für die zeitgemäße Nutzung der Anlage ist das allgemein übliche Verhältnis von einem Stellplatz für drei Parzellen anwendbar. Somit wird zur Deckung des Gemeinschaftsbedarfes innerhalb des festgesetzten Bereiches der gegenwärtig genutzte Bereich festgelegt und mit ausreichend eingeschätzt. Diesbezüglich resultiert die Lage der Gemeinschaftsanlage aus der bereits

vorhandenen Nutzung dieser Fläche. Ein baulicher Eingriff ist nicht erforderlich, da die vorhandene wasser- und luftdurchlässige Bauweise sich für das periodische Abstellen der Kraftfahrzeuge eignet.

#### **7.2.4 Flächen, die mit Geh- und Fahrrechten zu belasten sind**

In einem engen Zusammenhang mit den Erschließungsanforderungen von Kleingartenanlagen steht die Festsetzung von Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechten nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB. Im Rahmen der Planung ist darauf Rücksicht genommen worden, dass der Kleingärtner vom Verpächter verlangen kann, dass die vertraglich vereinbarte Nutzung auch möglich sein muss. Dazu zählt insbesondere auch, dass der einzelne Kleingarten über die Erschließungswege innerhalb der Anlage erreichbar ist und der Garten mit Arbeitsstrom und Wasser versorgt werden kann. Ferner gilt es sicherzustellen, dass die Träger von Ver- und Entsorgungsmaßnahmen sowie der Feuerwehr und des Rettungswesens auf eine rechtssichere Grundlage vertrauen können, wenn sie auf privatem Grund und Boden Abfälle und Abwässer entsorgen bzw. zu Notfällen gerufen werden.

Aufgrund des möglichen Bestandes an abflusslosen Sammelgruben, gemäß der Zustimmung der Kreishygieneinspektion vom 06.12.1986, wurde das Fahrrecht nicht ausschließlich auf die Nutzer bezogen, sondern um ein Fahrrecht für Entsorgungsfahrzeuge erweitert.

Auf den Flächen mit Fahrrechten ist eine lichte Breite von mindestens 3 m und lichte Höhe von mindestens 6 m zu garantieren. Dies beruht zum einen auf der mit 3,50 m breiten festgesetzten Fläche für Fahrrecht für die Entsorgungsfahrzeuge und zum anderen auf der Berücksichtigung der Festsetzungen zur DIN 14090 (Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken).

#### **7.2.5 Anschluss der Kleingartenanlage an das öffentliche Verkehrsnetz**

Jede ordnungsgemäße Nutzung von Grundstücken setzt auch deren Erschließung voraus. Die Erschließung soll die bestimmungsgemäße Bodennutzung ermöglichen bzw. ihr dienen. Den Umfang der Erschließung und die Anforderungen bestimmt die Art der Bodennutzung. Da das Bundeskleingartengesetz selbst keine Regelungen über die für die kleingärtnerische Nutzung notwendigen und zulässigen Erschließungsanlagen enthält, ist für die Kleingartenanlage "Dr. Schreiber" das an Erschließungsanlagen bereitzustellen, was zu ihrer funktionsgerechten Nutzung erforderlich ist.

Unabdingbare Voraussetzung für die Nutzung ist ihre verkehrsmäßige Erschließung, d.h. ihre Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Die verkehrsmäßige Erschließung einer Kleingartenanlage setzt voraus, dass mit Kraftfahrzeugen an ihre Grenze herangefahren und sie von da ab betreten werden kann (BVerwG NVwZ 1987, 56).

Im Bebauungsplan werden somit Festsetzungen zum Anschluss der Kleingartenanlage nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB an den Neuenhofenweg getroffen.

Der vorhandene und zukünftige Anschluss der Kleingartenanlage „Dr. Schreiber“ erfolgt, über das Flurstück 696 (Gemarkung Alten; Flur 2) des Schleusenbreitengrabens, an die öffentliche Verkehrsfläche „Neuenhofenweg“ und wurde als „Einfahrtsbereich“ mit einer max. Breite von 4.50 m in seiner Lage festgesetzt.

Die Festsetzung berücksichtigt somit auch die Planung zum Planfeststellungsverfahren „Umgestaltung des Vorflut – Entwässerungskomplexes – Dessau – Alten – Bereich Schleusenbreitengraben“, die in

diesem Bereich, zum Zwecke der Überfahrt, eine Verrohrung des Schleusenbreitengrabens auf einer Länge von 8 m vorsieht.

Am nördlichen Ende des inneren Haupterschließungsweges der Anlage befindet sich ebenfalls ein Zugang. Mit der Fertigstellung der Baumaßnahmen im Zuge der Umsetzung des Planfeststellungsverfahrens zum Straßenbahnneubau Dessau-West, ist hier ebenfalls ein befahrbarer Anschluss der Anlage, über privaten Grund und Boden, an die Lindenstrasse vorhanden. Da dieser Anschluss Gegenstand eines anderen fachrechtlichen Verfahrens war, bedarf es keiner Festsetzung im Bebauungsplan.

### **7.2.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind Befestigungen von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen zu Lauben und anderen der kleingärtnerischen Nutzung dienenden Nebenanlagen in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen, wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

Vielerorts ist in bzw. an den Kleingartenanlagen ein Trend zu einer anspruchsvolleren Berücksichtigung der Erschließungswege und Stellplätze, die in der Zeit der DDR aufgrund des Materialmangels häufig nicht durchgeführt werden konnte, zu beobachten. Der fachlichen Beratung der Kleingartenvereine kommt folglich für die kommenden Jahre die Aufgabe zu, das Ausmaß der Versiegelung auf das notwendige Maß zu beschränken, auch um den in § 3 Abs. 1 BKleingG verankerten Gebot Rechnung tragen zu können, bei der Nutzung und Bewirtschaftung von Kleingartenanlagen die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Aus ökologischer Sicht kann somit die Festsetzung zur Erhaltung und Gestaltung der Befestigung des Hauptweges und der Stellplätze eine Beeinträchtigung des Grünflächencharakters der Kleingartenanlage vermeiden helfen.

## **8 Eingriffsregelung und Umweltverträglichkeitsprüfung**

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 zahlreichen Paragraphen des BauGB übernommen worden.

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 (3) BauGB direkt auf die Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz, so dass 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 23. Juli 2004 (GVBl. LSA Nr. 41/2004) sind die Vorschriften zur Anwendung der Eingriffsregelung in den §§ 18 bis 24 NatSchG LSA enthalten.

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.<sup>8</sup>

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 Nutzung einer Grundfläche kann die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts 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.

Unter der Veränderung der „Gestalt von Grundflächen“ versteht man jede sichtbare Andersartigkeit, die durch ein Vorhaben entstehen kann. Dazu gehören Veränderungen der Gebäudeanordnungen, Änderungen von Gebäudehöhen und –volumina. Dies ist durch die Planung nicht beabsichtigt.

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 keine Flächen für die Neuschaffung von Kleingärten in Anspruch genommen. Der Bebauungsplan dient der Sicherung der kleingärtnerischen Nutzung.

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 Naturhaushalts und der Bedeutung des Landschaftsbildes vermutet werden können.

Als erheblich wird man eine Beeinträchtigung nur bezeichnen können, wenn die Leistung, d.h. Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts so herabgesetzt wird, dass dies ohne weiteres und ohne

---

<sup>8</sup> § 18 BNatSchG (BGBl I 2002, 1193)

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.<sup>9</sup>

Unter Zugrundlegung dieses weit gefassten Eingriffsbegriffs ist festzustellen, dass die Sicherung der Kleingartenanlage keinen Eingriff darstellt.

Hinsichtlich der Umweltverträglichkeitsprüfung UVP in der Bauleitplanung sind im § 1a BauGB und im UVPG (§§ 2 und 3, 3a – 3f und Anlage) einschlägige Regelungen enthalten. Diese Regelungen sind Bestandteil des aus mehreren Artikeln bestehenden „Gesetzes zur Umsetzung der UVP – Änderungsrichtlinie, der IVU – Richtlinie und weiterer EG – Richtlinien zum Umweltschutz“ vom 27. Juli 2001, das am 03. August 2001 in Kraft getreten ist. Zwar liegt der Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses, also jener Zeitpunkt des förmlichen Beginns der Planung vor dem Zeitpunkt des Inkrafttretens des zuvor erwähnten Gesetzes, doch ist nach § 25 UVPG (Überleitungsvorschrift) dieses Gesetz auch für den B-Plan Nr. 154 einschlägig anwendbar.

Nach § 1a Abs.2 Nr. 3 BauGB ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen, soweit im Bebauungsplanverfahren die planungsrechtliche Zulässigkeit für Vorhaben begründet werden soll, für die nach dem UVPG eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht.

Ein Bebauungsplan kann danach umweltverträglichkeitsprüfungspflichtig sein, wenn:

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

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Sicherung einer bestehenden Kleingartenanlage. Die dazu getroffenen Festsetzungen begründen nicht die Besorgnis erheblicher Umweltauswirkungen. Der Bebauungsplan ist somit nicht uvp-pflichtig.

---

<sup>9</sup> Köppel: Praxis der Eingriffsregelung, S. 147, Stuttgart: Ulmer, 1998

## **9 Hinweise**

### **9.1 Immissionsschutz**

Die Kleingartenanlage hat durch die Errichtung und das Betreiben der Straßenbahn eine Wandelung erfahren. Jedoch ergeben sich nach den Unterlagen zum Planfeststellungsbeschluss vom 16. September 1999 (Az: 34.6 – 30243/2) keine erheblichen Beeinträchtigungen, die das Eigentum (Art. 14 GG) und die körperliche Unversehrtheit (Art. 2 GG) betreffen.

Kleingartenanlagen werden nach den allgemein gültigen Richtlinien des Immissionsschutzes in die Schutzkategorie als „Dorfgebiet“ (64 dB(A) tagsüber und 54 dB (A) nachts) eingestuft. Entsprechend den mit der Planfeststellung durchgeführten Untersuchungen werden die Grenzwerte für Wohngebiete (59 dB (A) und 49 dB (A)) nicht überschritten, somit kann schlussfolgernd auch für die Kleingartenanlage festgestellt werden, dass es zu keiner Überschreitung der Immissionsgrenzwerte kommt.

### **9.2 Altlasten / Kampfmittel**

Der Bereich des BBP 154 Kleingartenanlage „Dr. Schreiber“ ist als Kampfmittelverdachtsfläche eingestuft worden. Diesbezüglich ist bei Tiefbauarbeiten und sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen. Eine flächenbedeckte Absuchung ist durch die teilweise Bebauung nicht möglich. Gegen die Durchführung von erdeingreifenden Maßnahmen bei Handschachtungen bis zu einer Tiefe von 60 cm ab Geländeoberkante bestehen keine Bedenken. Aber vor der Errichtung von Anlagen und bei Schachttiefen unterhalb 60 cm ab Geländeoberkante, sind die jeweiligen Flächen jedoch auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern zu prüfen. Sofern konkrete Baumaßnahmen geplant werden, ist ein Antrag zu stellen, damit der Kampfmittelbeseitigungsdienst Magdeburg eine Empfehlung abgeben kann, mittels welcher Verfahrensweise eine Überprüfung der Teilfläche zu erfolgen hat.

Für den Geltungsbereich des B-Planes liegen keine Informationen über Altablagerungen oder Altlasten vor. Sollten Dritte während nachfolgender Planungen auf Altlastenverdachtsflächen stoßen, sind diese Fälle dem Landesamt für Umweltschutz Sachsen- Anhalt gem. §§ 28, 29 AbfG LSA über die für die Erfassung zuständige Untere Abfallbehörde mitzuteilen.

### **9.3 Denkmalschutz / Bodenfunde**

Gleichwohl bei gegenwärtigen Wissensstand, dass keine archäologischen Kulturdenkmale bekannt sind, wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern und andere Funde, wie z.B. Scherben, Steingeräte und Skelettreste entdeckt werden können.

Generell sind die bauausführenden Betriebe auf die Einhaltung der gesetzlichen Melde- und Sicherungspflicht gemäß Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (§ 9 Abs. 3 DSchG LSA, GVBl. LSA Nr. 33/1991) im Falle freigelegter archäologischer oder bauarchäologischer Funde hinzuweisen, um eine wissenschaftliche Untersuchung durch das zuständige Landesamt zu ermöglichen.

#### **9.4 Gewässerschutz in Kleingärten**

Der Geltungsbereich des B-Planes wird im Süden durch das Grabenflurstück 696 Flur 2 in der Gemarkung Alten (Schleusenbreitengraben) begrenzt. Laut Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt § 94 wird ein Gewässerschonstreifen von 5 m ab Böschungsoberkante gefordert. Das heißt, dass im Schonstreifen sowohl keine Bebauung als auch keine Anpflanzung erfolgen darf. Die Ansaat von Rasen ist jedoch möglich.

#### **9.5 Belange der Vermessungs- und Geoinformationsverwaltung**

Im Plangebiet befinden sich 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 19.02.2002 (GVBl. LSA S. 130) hingewiesen, 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.

Bei der Erstellung von Ausschreibungsunterlagen ist 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.

### **10 Erforderliche Maßnahmen zur Verwirklichung**

#### **10.1 Wasserversorgung**

Ein Anschluss an das Trinkwassernetz der Stadt Dessau, im Eigentum der DESWA ist bis zu einem Wasserzählerschacht innerhalb der Kleingartenanlage vorhanden.

Die Versorgung der einzelnen Parzellen erfolgt individuell mit Brauchwasser bzw. mit Trinkwasser über ein vereinseigenes Leitungssystem vom Wasserzählerschacht abgehend. Demnach besteht hier kein Handlungsbedarf.

#### **10.2 Löschwasserversorgung**

Die Versorgung mit Löschwasser im Rahmen des Grundschutzes ist über die, in den angrenzenden Bereichen vorhandenen, Unterflurhydranten aus dem öffentlichen Trinkwassernetz gesichert. Der spezielle Objektschutz ist anderweitig zu gewährleisten.

#### **10.3 Abwasserentsorgung**

Die Abwasserentsorgung ist im Bundeskleingartengesetz nicht geregelt. Grundlegend ist an der Forderung des Bundeskleingartengesetzes zur Vermeidung eines dauerhaften Wohnens in Kleingartenanlagen festzuhalten. Hinsichtlich des Ausstattungsstandards der Kleingärten bedeutet

dies, dass die Abwasserentsorgung äußerst restriktiv zu handhaben und im Grundsatz nicht zulässig ist, ausgenommen in den Fällen, in denen das Wasserhaushaltsgesetz bzw. andere landesrechtliche Vorschriften dies erfordern.

Für die Abwasserbeseitigung von Grundstücken mit nur saisonalem Abwasseranfall gibt es nach derzeitiger Rechtslage keine Sonderregelungen. Die Art der Abwasserbeseitigung, insbesondere die der Abwasserbehandlung, muss allerdings dem schwankenden Abwasseranfall und den abwasserfreien Zeiträumen angepasst sein. In § 151 Abs. 8 WG LSA ist geregelt, dass das Abwasser vom Verfügungsberechtigten des Grundstücks, auf dem das Wasser anfällt, dem gemäß § 151 Abs. 1 bis 6 WG LSA zur Abwasserbeseitigung Verpflichteten, hier die Stadt Dessau, zu überlassen ist. Der Antrag auf Freistellung von der Abwasserbeseitigungspflicht nach § 151 Abs. 4 WG LSA wurde gestellt.

Unabdingbare Voraussetzungen für die Nutzung einer Kleingartenanlage sind die verkehrsmäßige Erschließung, die Wasserversorgung und die Versorgung mit Arbeitsstrom, weiteres jedoch nicht. Ein Anschluss der Gartenlauben an Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung, die das Wohl der Nutzer fördern, sind gemäß § 3 Abs. 2 BKleingG nicht zulässig. Auch im Novellierungsverfahren wurde dies, mit Verweis auf die Unvereinbarkeit mit der Pachtpreisbindung, abgelehnt. Dennoch sei darauf verwiesen, dass rechtmäßig hergestellte Ver- und Entsorgungseinrichtungen in der Gartenlaube Bestandsschutz genießen.

Nach Auffassung der Bundesregierung muss Maßstab für künftiges Handeln die zeitgemäße Erhaltung des Kleingartenwesens in seiner aktuellen städtebaulichen, sozialen und ökologischen Funktion sein. Entwicklungen, die zum Verlust der klaren Abgrenzungsmöglichkeiten zwischen den Kleingärten und den Wochenend- bzw. Ferienhausgebieten führen, sind schon aus verfassungsrechtlichen Gründen zu vermeiden. An der Forderung des Kleingartengesetzes nach einer einfachen Ausstattung der Laube, die das dauernde Wohnen nicht ermöglicht, muss daher festgehalten werden. Hinsichtlich des Ausstattungsstandards der Kleingärten bedeutet dies:

- Versorgung mit Strom ist zulässig, soweit es sich um Arbeitsstrom handelt, unberücksichtigt bleibt hier, ob der Arbeitsstrom leitungs- oder nicht leitungsgebunden ist
- die für kleingärtnerische Nutzung erforderliche Wasserversorgung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken
- Abwasserentsorgung ist äußerst restriktiv zu handhaben und im Grundsatz nicht zulässig

(Auszug „Perspektiven des Kleingartenwesens und gesetzgeberischer Handlungsbedarf“ – Drucksache 14/5174; Bundesverband Deutscher Gartenfreunde e.V.)

Der Anschluss aller oder einzelner Gartenparzellen an das Abwasserkanalsystem ist auszuschließen. Eine Lösung muss in Abhängigkeit von der endgültigen Bebauung bzw. Nutzung gefunden werden. Ein flächendeckendes öffentliches Schmutzwassernetz existiert in Dessau-Alten.

Das anfallende Regenwasser soll in geeigneten Fällen auf den jeweiligen Grundstücken zurückgehalten oder zur Versickerung gebracht werden. Hierfür sind bei Bedarf Versickerungsmulden anzulegen. Die Niederschlagswasserbeseitigung mittels Anlagen ist bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen. Ein Anschlussrecht bezüglich Regenwasser an ein öffentliches Regenwassernetz besteht nicht. Im Bereich Dessau-Alten wird ausschließlich ein öffentliches Schmutzwassernetz errichtet. Ein öffentliches Regenwassernetz entsteht nicht.

Entsprechende Anschlussrechte bzw. –pflichten sind der „Satzung über die Abwasserbeseitigung und den Anschluss an die öffentlichen Abwasserbeseitigungseinrichtungen der Stadt Dessau“ (Stand: 12.07.1997) zu entnehmen.

Ein Vereinsheim, welches einen Schmutzwasseranschluss an das öffentliche Netz haben müsste, ist nicht geplant. Das in den Parzellen anfallende Abwasser, aus Küche und Abort, in den abflusslosen Sammelgruben, ist durch mobile Technik zu entsorgen. Zur Realisierung wurde eine Fläche für ein Fahrrecht für entsprechende Fahrzeuge innerhalb der Anlage festgesetzt.

Es gilt die „Satzung über die Abwasserbeseitigung und den Anschluss an die öffentlichen Abwasserbeseitigungseinrichtungen der Stadt Dessau" vom 12.07.1997 mit der 1. Änderung vom 16.02.2002 und den „Allgemeinen Bestimmungen für die Entwässerung und der Entgelte der DESWA GmbH" vom 01.01.2002.

Für die Fahrzeuge zur Entsorgung von Abwässern sind im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen getroffen worden.

#### **10.4 Beseitigung der festen Abfallstoffe**

Im Bereich des Bebauungsplanes sind keine Kontaminationsverdachtsflächen (Altablagerungen, Altstandorte) registriert. Die Fläche ist jedoch als Kampfmittelverdachtsfläche eingestuft worden.

Aus abfallrechtlicher Sicht bestehen bei Beachtung der nachfolgenden Hinweise keine Einwände gegen den Bebauungsplan Nr. 154 Kleingartenanlage „Dr. Schreiber" der Stadt Dessau

Bei geplanten Baumaßnahmen im Bereich des BBP Nr. 154 anfallender Bauschutt/ Bodenaushub ist in Abstimmung mit der unteren Abfallbehörde der Stadt 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. Beim Auffinden von Munition/Sprengstoff/Blindgängern u. a. ist die zuständige Stelle bei der Stadtverwaltung Dessau unverzüglich zu informieren, um Maßnahmen einzuleiten.

Entsprechend der Regelungen im § 30 AbfG LSA zul. geänd. am 16.07.2003 (GVBl. LSA Nr. 26/2003 vom 21.07.2003, S. 158) 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 Stadt Dessau.

Die im Plangebiet anfallenden festen Abfallstoffe werden entsprechend der Abfallbeseitigungssatzung der Stadt Dessau der entsorgungspflichtigen Körperschaft übergeben.

#### **10.5 Elektroenergieversorgung**

Die Versorgung mit Elektroenergie ist sichergestellt. Die Kleingartenanlage ist an das Leitungsnetz der Dessauer Stromversorgungs- GmbH mit einem Knotenpunkt angeschlossen.

Innerhalb der Anlage erfolgt die Verteilung der Elektroenergie über ein vereinseigenes Kabelnetz.

## **10.6 Telekommunikation**

Der Telefonanschluss in der Laube ist unzulässig (LG Bremen, U. v. 28.10. 1980). Er dient nicht der kleingärtnerischen Nutzung. Im übrigen hat die Problematik durch die technische Entwicklung des Mobilfunks an Bedeutung verloren.

## **10.7 Verkehrliche Erschließung**

Da der verkehrlichen Erschließung aufgrund der Planung im Bestand durch die Festsetzung des Einfahrtsbereiches von Geh- und Fahrrechten und der Gemeinschaftsanlage „Stellplätze“ gesichert ist, besteht hier derzeit kein Handlungsbedarf. Im Rahmen des Ausbaus des Schleusenbreitengrabens ist der vorhandenen Erschließung Rechnung getragen worden.

## **10.8 Bodenordnung**

Im Zuge des Grabenausbaus (Planfeststellung zum „Vorflut – Entwässerungskomplex Dessau – Alten“, 4. Bauabschnitt „Schleusenbreitengraben“) werden aus den Flurstück 698 ca. 170 m<sup>2</sup> Fläche in Anspruch genommen. Die dieses Vorhaben begleitenden Maßnahmen zur Bodenordnung sind vom Bedarfsträger sicherzustellen. Der notwendige Verfahrensweg ist vom Tiefbauamt der Stadt Dessau eingeleitet worden.

## **11 Auswirkungen der Planung**

### **11.1 Städtebaulicher Raum**

Mit den getroffenen Festsetzungen werden die im Plangebiet vorhandenen Nutzungen gesichert, langfristige Entwicklungsmöglichkeiten am Standort gewährleistet und planungsrechtlich abgesichert. Gleichzeitig werden die berechtigten Schutzansprüche der Kleingärtner berücksichtigt.

### **11.2 Eingriffe in Natur und Landschaft**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes führt nicht zu einer wesentlichen Änderung der Nutzung und der Gestalt von Grundflächen. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Ausgenommen davon sind die mit der Durchführung des Planfeststellungsverfahrens zum „Vorflut – Entwässerungskomplex Dessau – Alten“, 4. Bauabschnitt „Schleusenbreitengraben“ verbundenen Eingriffe in den Naturhaushalt. Für die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen hat der Träger der Planfeststellung entsprechende Vorkehrungen zu treffen.

### **11.3 Kosten für die Stadt Dessau**

Im Zuge des Grabenausbaus (Planfeststellung zum „Vorflut – Entwässerungskomplex Dessau – Alten“, 4. Bauabschnitt „Schleusenbreitengraben“) werden aus den Flurstück 698 ca. 170 m<sup>2</sup> Fläche in Anspruch genommen. Die dieses Vorhaben begleitenden Maßnahmen zur Bodenordnung sind vom Bedarfsträger inhaltlich und finanziell sicherzustellen. Der notwendige Verfahrensweg ist vom Tiefbauamt der Stadt Dessau eingeleitet worden.

#### **11.4 Privateigentum**

Was die privaten Belange anbetrifft, so führt der Bebauungsplan Nr. 154 in Verbindung mit den eingeschränkten Kündigungsmöglichkeiten des Verpächters nach §§ 8 ff. BKleingG im Ergebnis zwar dazu, dass die durch den Bebauungsplan für Dauerkleingärten festgesetzten Grundstücke vom Eigentümer nicht mehr in anderer Weise als durch Verpachtung als Kleingarten genutzt werden können. Diese Beschränkung in der Nutzungsart ist aber mit Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG vereinbar. Sie entspricht den städtebaulichen Leitvorstellungen der Stadt Dessau.

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

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

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

Gestützt wird diese Absicht auch von den im Flächennutzungsplan aufgezeigten Tendenzen der Bevölkerungs- und Baulandentwicklung. Die rechtfertigen beispielsweise keine Neuausweisung von Bauflächen im Außenbereich.

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

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

Einer Aufstellung des Bebauungsplanes mit dem Ziel, anstelle der kleingärtnerischen Nutzung eine andere, beispielsweise eine bauliche Nutzung zu verwirklichen, stünde nicht im Einklang mit dem Flächennutzungsplan, der es sich zum Ziel gesetzt hat, auf die degressiven städtebaulichen und wohnungswirtschaftlichen Entwicklungen durch ein ausgewogenes Konglomerat an Bau- und



Grünflächen innerhalb der Stadt zu reagieren. Sowohl der Landschaftsplan als auch der Flächennutzungsplan haben die Kleingartenanlage als bedeutenden Bestandteil des Grün- und Freiflächensystems im Dessauer Stadtgebiet berücksichtigt.

Die Erkenntnis über die Bedeutung der Kleingärten im Allgemeinen, ihre sozialen, städtebaulichen und ökologischen Funktionen rechtfertigen auch nicht den Verzicht auf den Erlass des Bebauungsplanes, indem die Stadt auf anderen Flächen ihrer Pflicht nachkommt, ausreichend Flächen für die kleingärtnerische Nutzung bereitzustellen. Unabhängig vom dem damit verbundenen Kostenaufwand für die Neuanlage von Kleingärten belegt die Kleingartenkonzeption doch eindrucksvoll, dass es von großer Bedeutung ist, die Ergebnisse der langjährigen Tradition des Dessauer Kleingartenwesens zu schützen. Ohne die Bereitschaft der Kleingärtner wäre es in den zurückliegenden Jahren nicht möglich gewesen, dass den Kleingartenanlagen innewohnende ökologische Potential herauszuarbeiten. Dem Fortbestand der gerade inner- und randstädtisch gelegenen Anlagen kommt so im Rahmen der Weiterentwicklung des Kleingartenwesens eine herausgehobene Bedeutung zu.

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

Durch den Erlass des Bebauungsplanes sind für den Eigentümer keine Kosten oder Nachteile im Bezug auf die Privatnützigkeit des Grundstücks zu erkennen. Leerstehende Kleingärten sind in der Kleingartenanlage nicht der Fall.<sup>10</sup>

Zwar wird mit der Festsetzung als Dauerkleingärten die (faktische) Möglichkeit beeinträchtigt, das Grundstück zu veräußern oder zu beleihen, ob die Veräußerungsmöglichkeit bei Kleingartengrundstücken unzulässig eingeschränkt ist, hängt jedoch wesentlich davon ab, ob und inwieweit ein Ertrag gewährleistet ist. Es handelt sich danach um eine Frage, die von der Pachtzinsregelung des BKleingG und der Kostenüberwälzung für öffentlich – rechtliche Lasten, die eventuell auf dem Kleingartengrundstück ruhen, beeinflusst wird. Hier sind mit der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichtes vom 23. September 1992 (BVerfGE 114, 148 f.) die Renditechancen des Verpächters eindeutig verbessert worden. So ist zum einen die Kostenüberwälzung öffentlich – rechtlicher Lasten auf den Pächter möglich, zum anderen gibt das Bundeskleingartengesetz in §§ 8 ff. für den Verpächter Kündigungsmöglichkeiten vor, die ihm insoweit einen angemessenen Schutz, insbesondere auch gegenüber zahlungsunfähigen oder –unwilligen Pächtern, gewährleisten. Die Festsetzung als Dauerkleingarten im Bebauungsplan Nr. 154 wirkt sich insoweit nur dahingehend aus, dass eine spekulative, auf eine spätere bauliche Nutzung gerichtete Erwartung geschmälert und dadurch der Grundstückswert vermindert wird. Das verletzt jedoch die Eigentumsgarantie des Eigentümers nicht.

---

<sup>10</sup> Mitteilung des Stadtverbandes der Gartenfreunde, Stand Oktober 2004

## 12 Flächenbilanz

Alle folgenden Angaben zu Flächengrößen bzw. Längen beruhen auf einer digitalen Ermittlung aus der vorliegenden Kartengrundlage. Diese Grundlage ist ein Auszug aus der Stadtkarte (Stand Kataster: 11/2000 und 06/2002) und wurde durch das Vermessungsamt der Stadt Dessau mit Stand 17.12.2002 digital übergeben. Die Ermittlung erfolgte unter Anwendung von CAD-Technik. Geringfügige Abweichungen von den tatsächlichen Werten sind möglich und eventuell durch Neuvermessung zu korrigieren.

Innerhalb des Geltungsbereiches zum BBP Nr. 154 „Dr. Schreiber“ liegt das Gesamtflurstück Nr.698, Flur 2, Gemarkung Alten und ein Teilbereich des Flurstückes Nr.1164, Flur 2, Gemarkung Alten.

Der Geltungsbereich beinhaltet eine Fläche von 16 831 m<sup>2</sup> und hat einen Umfang von ca. 828 m.

Flächenart		Planung in m <sup>2</sup>
1.	<b>Private Grünfläche</b>	<b>16 831</b>
1.1	Dauerkleingärten	13 875
1.2	Gemeinschaftsanlage Stellplätze und Freizeit-, Fest- und Spielwiese	1 107
1.3	Geh- und Fahrrecht	2 596
1.4	von Bebauung freizuhaltende Fläche	360
<b>Gesamtfläche:</b>		<b>16 831</b>

**Tabelle 4 Flächenbilanz**

## 13 Anlage Gartenordnung „Dr. Schreiber e.V.“

Gemäß der Satzung des Kleingartenvereines Dr. Schreiber e.V. (§ 3 Nr. 3) muss jedes Vereinsmitglied die Anerkennung der Gartenordnung sowie der Satzung schriftlich bestätigen. Aus Gründen des Datenschutzes in Bezug auf die aktuellen Vereinsmitglieder wurde auf die Darstellung der Anlage 1 zur Gartenordnung im Folgenden verzichtet.