



Begründung zum Bebauungsplan Nr. 158
Kleingartenanlage "Scheplake" in Dessau - Nord
in der Fassung vom 06.02.2006

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

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	8
2	STÄDTEBAULICHE AUSGANGSSITUATION	10
2.1	ABGRENZUNG / RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	10
2.2	FLURSTÜCKE UND GRÖßE.....	11
2.3	LAGE IM STADTGEBIET	12
2.4	TOPOGRAPHIE	12
2.5	SCHUTZGEBIETE / SCHUTZOBJEKTE.....	13
2.6	NATUR UND LANDSCHAFT	13
2.6.1	GEOLOGIE.....	13
2.6.2	BODEN	13
2.6.3	OBERFLÄCHENGEWÄSSER	14
2.6.4	GRUNDWASSER	14
2.6.5	KLIMA.....	14
2.6.6	LANDSCHAFTSBILD.....	15
2.6.7	BEITRAG ZUR STADTGLIEDERUNG	15
2.6.8	ERHOLUNGSWERT	16
2.7	NUTZUNG / PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	16
2.8	BEBAUUNGSFORM / GEBÄUDEFORM / GESTALTUNGEN DER GARTENPARZELLEN.....	17
2.9	HAUPTERSCHLIEßUNG	18
2.10	VERSORGUNG (ENERGIE, WASSER UND TELEKOMMUNIKATION).....	18
2.11	ENTSORGUNG	19
3	ÜBERGEORDNETE UND ANGRENZENDE PLANUNGEN	20
3.1	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN.....	20
3.1.1	RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG.....	20
3.1.2	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	20
3.1.3	LANDSCHAFTSPLAN	20
3.2	KLEINGARTENKONZEPTION	21
3.3	ANGRENZENDE PLANUNGEN	22
3.3.1	STRAßENBAUVORHABEN „RINGSCHLUSS DESSAU-NORD“	22
3.3.2	BEBAUUNGSPLAN NR. 147 „SCHLACHTHOF DESSAU-NORD“	23
4	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	23
4.1	GRUNDZÜGE DER PLANUNG	23
4.2	ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN	26
4.3	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	28
5	UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE.....	29
6	ABWÄGUNGSGEBOT.....	42
7	HINWEISE	48
7.1	ALTLASTEN.....	48

7.2	DENKMALSCHUTZ / BODENFUNDE / BODENSCHUTZ	48
7.3	IMMISSIONSSCHUTZ	48
8	MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG	49
8.1	WASSERVERSORGUNG	49
8.2	BRANDSCHUTZ UND LÖSCHWASSERVERSORGUNG	49
8.3	ABWASSERENTSORGUNG	50
8.4	BESEITIGUNG DER FESTEN ABFALLSTOFFE	51
8.5	ELEKTROENERGIEVERSORGUNG	51
8.6	GASVERSORGUNG	51
8.7	TELEKOMMUNIKATION	51
8.8	KOSTEN	51
8.9	BODENORDNUNG	51
9	FLÄCHENBILANZ	52

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1 Beschreibung des Geltungsbereiches.....	10
Tabelle 2 Beschreibung des östlichen Geltungsbereiches durch Koordinaten.....	11
Tabelle 3 vom Bebauungsplan betroffene Flurstücke.....	11
Tabelle 4 Topographie des Plangebietes.....	12
Tabelle 5 Auszug aus der Kleingartenkonzeption.....	22
Tabelle 6 Zu beachtende Ziel des Umwelt- und Naturschutzes.....	34
Tabelle 7 Auswirkungen der Planungen auf die Belange von Natur und Landschaft.....	39
Tabelle 8 Vorschriften zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.....	39

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

a.a.O.	am angegebenen Ort
ALB	automatisiertes Liegenschaftsbuch
BauGB	Baugesetzbuch
BKleingG	Bundeskleingartengesetz
LSA	Land Sachsen – Anhalt
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
NJW	Neue Juristische Wochenschrift
DÖV	Die öffentliche Verwaltung
BRS	Baurechtssammlung
BBauBl	Bundesbaublatt
LEP-LSA	Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt
REP	Regionalen Entwicklungsprogramm für den Regierungsbezirk
FNP	Flächennutzungsplan
B – Plan	Bebauungsplan
LVwA	Landesverwaltungsamt
LWaldG LSA	Landeswaldgesetz (veröffentlicht im GVBl. LSA Nr. 17/1994 S. 520)
UVP	Umweltverträglichkeitsprüfung

LITERATURVERZEICHNIS

Baugesetzbuch. in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137), zuletzt durch Art. 12 G zur Änd. des Rechts der Vertretung durch Rechtsanwälte vor den Oberlandesgerichten vom 23.07.2002 (BGBl. S. 2850)

Bundeskleingartengesetz vom 28. Februar 1983 BGBl I 1983, 210; Änderungen aufgrund EinigVtr. vgl. § 20 a; zuletzt geändert durch Art. 14 G v. 13.9.2001 I 2376.

Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau: „Städtebauliche, ökologische und soziale Bedeutung des Kleingartenwesens“, 1998

BVerwG, BBauBl, 1969, 404

BVerwG, NJW 198, 1576 DÖV 1984, 855 = BRS 42,94

Fachkommission „Städtebau“ der ARGEBAU, Muster – Einführungserlass zum BauROG

Gehrhards, I. : Naturschutzfachliche Handlungsempfehlungen zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Bonn – Bad Godesberg (BfN), 2002

Gesetz über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 23. August 1999 (veröffentlicht im GVBl. LSA Nr. 28/1999 S. 244), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Mai 2003 (veröffentlicht im GVBl. LSA Nr. 16/2003 S. 110)

Landesplanungsgesetz (LPIG) des Landes Sachsen-Anhalt vom 28. April 1998 (Veröffentlicht im GVBl. LSA Nr. 16/1998 S. 255) zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. Juli 2003 (veröffentlicht im GVBl. LSA Nr. 26/2003 S. 158,163),

Mainczyk, Lorenz: Bundeskleingartengesetz: Praktikerkommentar mit ergänzenden Vorschriften, München 1997

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

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Dezember 1997 (BGBl. I S. 2902)

Regionales Entwicklungsprogramm (REP) für den Regierungsbezirk Dessau vom 30. Januar 1996 (veröffentlicht im MBl. LSA Nr. 22 vom 15. April 1996 S. 542), geändert durch Beschluss der Landesregierung vom 21. März 2000 (veröffentlicht im MBl. LSA Nr. 11 S. 331),

„Sozialpolitische und städtebauliche Bedeutung des Kleingartenwesens“ (Schriftenreihe des BMBau „Städtebauliche Forschung“ 03.045 S. 80)

SPACETEC: Stadtklimauntersuchung Dessau. Abschlussbericht. im Auftrag der Stadt Dessau (1995)

Stadt Dessau : Flächennutzungsplan, Oktober 2003

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

Stadt Dessau (Tiefbauamt): Umweltverträglichkeitsstudie im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens zur Straßenbaumaßnahme „Ringschluss – Dessau – Nord“, LPR Landschaftsplanung Dr. Reichhoff GmbH Dessau, Dessau 1998

Stadt Dessau: Landschaftsrahmenplan, LPR GmbH Dr. Reichhoff 1993

Verband der Kleingärtner, Siedler und Kleintierzüchter: Grundsätze für die Errichtung und Nutzung von Kleingartenanlagen, Kleingärten, Wochenendsiedlungen und Wochenendsiedlergärten, 2. überarb. Auflage; Berlin 1985

1 Erfordernis der Planaufstellung

Der Stadtrat der Stadt Dessau hat am 20.10.1999, gemäß §§ 1 Abs. 3 und 2 Abs. 1 BauGB, die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 158 Kleingartenanlage „Scheplake“ in Dessau Nord zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung beschlossen (Beschl. Nr. 1060/99).

Grundlagen für den Bebauungsplan Nr. 158 sind der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dessau vom 25.05.1994 (Beschl. Nr. 776/94) über den Erhalt der Dessauer Kleingärten und die im Jahre 1999 verabschiedete Kleingartenkonzeption¹.

Letztere hat wichtige Ziele zur Förderung der städtebaulichen, sozialen und ökologischen Bedeutung des Kleingartenwesens in der Stadt Dessau definiert. Sie hat insbesondere das Ziel festgelegt, jene Kleingartenanlagen in der Stadt Dessau,

1. die wichtige Elemente zur Durchgrünung und Auflockerung der Bebauung darstellen,
2. die somit auch bedeutende Bestandteile der gemeindlichen Frei- und Erholungsflächen sind,
3. die einen langfristig nutzbaren Ersatz für fehlende Hausgärten darstellen,
4. die somit auch aus städtebaulicher Sicht als wichtige Wohnfolgeeinrichtungen im gartenlosen Wohnungsbau angesehen werden können,
5. wo Pachtverträge über die kleingärtnerische Nutzung privaten Grund und Bodens bestehen und
6. folglich Nutzungskonkurrenzen (Absichten zur Änderung der kleingärtnerischen Nutzung in Wohnen oder Gewerbe) unvermeidbar sind,

durch die Aufstellung von Bebauungsplänen auf unbestimmte Zeit zu sichern.

Die Aufstellung von Bebauungsplänen Kleingärten soll dabei zusammenfassend der gewichtigen städtebaulichen, sozialpolitischen und ökologischen Bedeutung Rechnung tragen.

Die städtebauliche Bedeutung der Kleingartenanlage „Scheplake“ besteht vor allem darin, dass sie ein wichtiges Element zur Durchgrünung und Auflockerung der Bebauung im Innenstadtbereich darstellt. Sie leistet einen wirksamen Beitrag für mehr Grün in der Stadt, ergänzt die öffentlichen Grünanlagen (z.B. Schillerpark) und verbessert somit die ökologischen Grundlagen.

Ebenso stellt sie sicher, dass die Kleingärten im Dessauer Norden auch verschiedene klimatische Effekte bewirken können; durch die Veränderung der Luftfeuchte, durch Beeinflussung des Luftaustausches sowie der Einstrahlung und Temperatur. Insgesamt stellen sie einen Ausgleich zum heute vorhandenen Geschosswohnungsbau als vorherrschende Siedlungsform im Dessauer Norden dar.

Die Kleingartenkonzeption der Stadt Dessau hat sich auch mit den facettenreichen Ansprüchen an die Flächennutzung innerhalb der Stadt auseinandergesetzt. So werden auch künftig für Kleingärten überwiegend Grundstücke benötigt, die innerhalb des Stadtgebietes bzw. im Stadtrandbereich liegen und verkehrsmäßig den heutigen Anforderungen entsprechend erschlossen sind. Grundstücke, die diesen Anforderungen entsprechen, sind knapp und die Nachfrage nach ihnen groß. Hinzu kommt, dass die kleingärtnerische Nutzung mit den Flächenansprüchen des Wohnungsbau, der Industrie und Gewerbes, des Verkehrs und der sonstigen Infrastruktur, also mit allen Flächenansprüchen, die sich aus der gesamten Siedlungstätigkeit ergeben, konkurriert. Das gilt insbesondere für die Kleingartenanlage Scheplake, wo durch die Absicht des Eigentümers zur Bebauung der Fläche der Kleingartenanlage die Bodennutzungskonkurrenz besonders ausgeprägt ist.

Allein die Bodenschutzklausel im BauGB, sparsam und schonend mit dem Grund und Boden umzugehen, würde keine Sperre für die beabsichtigte Bebauung darstellen, zumal auf die Bereitstellung von Flächen innerhalb der Städte auch Industrie, Gewerbe und private Bauherren angewiesen sind.

Zusammenfassend ist somit festzustellen, dass die kleingärtnerische Bodennutzung einem anderen Flächenanspruch gegenübersteht. Dieses Problem tritt auch in anderen Teilen der Stadt innerhalb von Kleingartenanlagen auf. Hier ist ein sachgerechter Ausgleich der Nutzungsansprüche notwendig, wenn die Bodennutzung nicht völlig dem freien Spiel der Kräfte überlassen werden soll. Das Instrument zum Ausgleich der Bodennutzungsansprüche ist die Bauleitplanung.

¹ Stadt Dessau (Hrsg.): Kleingartenkonzeption, Stadt Dessau Grünflächenamt in Zusammenarbeit mit dem Stadtverband der Gartenfreunde Dessau e.V., LPR GmbH Dessau, Dessau, 1999

Sie hat die Aufgabe, die Bodennutzung in der Gemeinde vorzubereiten und zu leiten. Die Bauleitplanung kann sicherstellen, dass die Bodenrendite nicht das alleinige und entscheidende Kriterium der Bodennutzung wird. Die Bauleitplanung ist damit zugleich aber auch das Instrument der „Zuteilung“ von Nutzungsmöglichkeiten. Sie bringt die städtebaulichen Bindungen des Grundeigentums inhaltsbestimmend und schrankenziehend zur Geltung. Da der Bebauungsplan (als verbindlicher Bauleitplan) die Bodennutzung in seinem räumlichen Geltungsbereich rechtsverbindlich für jedermann festsetzt, ist die für Dauerkleingärten festgesetzte Fläche vor einer Inanspruchnahme durch andere Nutzungsarten rechtlich geschützt, solange der Bebauungsplan nicht geändert wird.

Insoweit sichert diese Festsetzung im Bebauungsplan die kleingärtnerische Nutzung auf Dauer gegenüber anderen Nutzungen im städtischen Nutzungsgefüge ab. Die Vorbereitung dieser bauplanungsrechtlichen Absicherung erfolgte im Flächennutzungsplan der Stadt Dessau (als vorbereitendem Bauleitplan), der die künftige Entwicklung der Bodennutzung im ganzen Gemeindegebiet vorbereitet.

Unter dem Aspekt der Sicherung und Weiterentwicklung des Erhaltes der Dessauer Kleingärten und der Gewährleistung der Freizeitbedürfnisse derjenigen Teile der Bevölkerung die nicht über einen eigenen Hausgarten verfügen, soll es somit ein erklärtes Ziel der Stadtentwicklungsplanung sein, die Kleingartenanlagen im Stadtgebiet zu schützen, zu erhalten und fortzuentwickeln.

Eine hohe Schutzbedürftigkeit kommt dabei den kleingärtnerisch genutzten Flächen in Dessau-Nord zu, zu denen auch die Kleingartenanlage „Scheplake“ zählt. Auf Grund der Anzahl und Zusammenfassung wichtiger stadtklimatischer Ausgleichs- und sozialer Erholungsfunktionen im und um diesen Stadtteil leisten die kleingärtnerisch genutzten Flächen einen wichtigen stadtökologischen Beitrag für angrenzende, großflächig versiegelte Wohn – und Gewerbebereiche.

Die Kleingartenanlage „Scheplake“, die 1909 gegründet wurde, ist im räumlichen Verbund mit den Anlagen „Am Schillerpark“ und „Erbring“ ein unverzichtbarer Bestandteil der Kleingärten im Stadtteil Dessau-Nord. Die wichtigen sozialen, ökologischen und städtebaulichen Aspekte der Kleingärten in Dessau – Nord werden insbesondere in der Kleingartenkonzeption² dargelegt.

Die derzeit 63 Gärten zählende und ca. 2,5 ha bemessende Kleingartenanlage befindet sich gänzlich auf privatem Grund und Boden. Um der städtebaulichen Funktion der Kleingartenanlage gerecht werden zu können und dem berechtigten Vertrauen der Kleingärtner auf den Schutz ihrer Bemühungen und Investitionen in den Erhalt der Kleingärten Rechnung zu tragen, ist es erforderlich die Kleingartenanlage „Scheplake“ in Dessau – Nord im Bestand durch einen Bebauungsplan zu sichern.

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).

Unter Beachtung der gesetzlichen Vorschriften, insbesondere des Bundeskleingartengesetzes³ (BKleingG) ist dabei vorgesehen, die Flächen überwiegend als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Dauerkleingärten" nach § 9 (1) Nr. 15 BauGB festzusetzen.

Zur Sicherung der Bauleitplanung hat der Stadtrat der Stadt Dessau, in der Sitzung vom 30.01.2002, den Erlass einer Veränderungssperre für den Geltungsbereich des im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungsplanes Nr. 158 Kleingartenanlage „Scheplake“ beschlossen (Beschl. Nr. 309/02).

² a.a.O.

³ Bundeskleingartengesetz vom 28. Februar 1983 BGBl I 1983, 210; Änderungen aufgrund EinigVtr. vgl. § 20 a; zuletzt geändert durch Art. 14 G v. 13.9.2001 I 2376.

2 Städtebauliche Ausgangssituation

2.1 Abgrenzung / Räumlicher Geltungsbereich

Im Vergleich zum Vorentwurf des Bebauungsplanes ist im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange der Geltungsbereich verändert worden. Die Änderungen beziehen sich auf die einstige Grenze im Osten. Sie wird nunmehr durch Koordinaten bestimmt, welche identisch sind mit der Grenze des in diesem Bereich zu berücksichtigenden Planfeststellungsverfahrens für das Straßenbauvorhaben „Ringschluss – Nord“ (siehe auch Pkt. 3.3.1)

Die folgende Tabelle gibt eine Übersicht über die Begrenzung des räumlich festgelegten Geltungsbereiches des Plangebietes:

Richtung	Begrenzung durch:
Norden	die Grenzen der Grundstücke Gemarkung Dessau, Flur 5, Flurstücke 449, 450/2 und 452
Osten	Koordinaten Nr. 1 bis 32 lt. u.a. Liste
Süden	die nördliche Grenze des Grundstücks Gemarkung Dessau, Flur 5, Flurstück 440/3 sowie die Grenzflurstücke zur Straße Scheplake, Gemarkung Dessau, Flur 5, und die Grenzen der Flurstücke 442, 443, 444, 445, 446 und im Bereich der Einmündung Scheplake zur Lessingstraße, die nördliche Straßenbegrenzungslinie des Straßenflurstückes der Lessingstraße (9403)
Westen	die östlichen Grenzen der Grundstücke Gemarkung, Dessau Flur 5, Flurstücke 9255, 474, 473, 471/9, 471/8 und 470

Tabelle 1 Beschreibung des Geltungsbereiches

Die Geltungsbereichsgrenze im Abschnitt des Straßenflurstücks Scheplake orientiert sich nicht an den Flurstücksgrenzen der Grundstücke Gemarkung Dessau, Flur 5, Flurstücke 439, 440/3, 442, 443, 444, 445, 446 sowie Gemarkung Dessau, Flur 5, Flurstücke 9255, 474, 473, 471/8 und 470. Die Grenze des Geltungsbereiches, im Abschnitt des Straßenflurstücks Scheplake und deren angrenzenden Flurstücke werden durch folgende Koordinatenpunkte definiert.

Punkte der Geltungsbereichsgrenze	Koordinaten im Lagestatus 150	
	Rechtswert	Hochwert
01	4517 606,98	5746 337,18
02	4517 662,37	5746 134,64
03	4517 662,08	5746 131,68
04	4517 672,35	5746 135,40
05	4517 667,80	5746 139,43
06	4517 664,44	5746 151,71
07	4517 662,66	5746 155,36
08	4517 633,14	5746 263,14
09	4517 632,76	5746 267,37
10	4517 629,47	5746 279,38
11	4517 627,62	5746 283,31
12	4517 623,73	5746 297,51
13	4517 881,29	5746 268,78
14	4517 876,37	5746 276,21
15	4517 869,80	5746 285,77
16	4517 863,07	5746 295,21
17	4517 856,19	5746 304,54
18	4517 849,14	5746 313,75

19	4517 841,94	5746 322,84
20	4517 834,59	5746 331,81
21	4517 827,14	5746 340,59
22	4517 820,52	5746 348,16
23	4517 812,73	5746 356,80
24	4517 804,72	5746 365,44
25	4517 796,69	5746 373,89
26	4517 788,55	5746 382,27
27	4517 780,31	5746 390,59
28	4517 772,00	5746 398,86
29	4517 763,66	5746 407,06
30	4517 755,19	5746 415,30
31	4517 746,71	5746 423,50
32	4517 739,31	5746 430,64

Tabelle 2 Beschreibung des östlichen Geltungsbereiches durch Koordinaten

2.2 Flurstücke und Größe

Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Dessau und beinhaltet die im folgendem benannten Flurstücke respektive Teilflächen davon:

Flur	Flurstück	Größe (nach ALB)	von der Planung in Anspruch genommen
5	441	8.298,00 m ²	6.846,36 m ²
5	447	1.135,00 m ²	1.135,00 m ²
5	448	16.180,00 m ²	14.075,85 m ²
5	470	67.740,00 m ²	8,44 m ²
5	471/8		24,62 m ²
5	471/9		2,93 m ²
5	473		13,21 m ²
5	474		24,12 m ²
5	9255		1,32 m ²
5	439		157,82 m ²
5	440/3		31,96 m ²
5	442		28,05 m ²
5	443		24,72 m ²
5	444		29,65 m ²
5	445		5,74 m ²
5	446		11,66 m ²
Summe:			22.421,45 m²

Tabelle 3 vom Bebauungsplan betroffene Flurstücke

Die Flächengröße der vollständig innerhalb des Geltungsbereiches befindlichen Flurstücke beträgt 25.613,00 m². Dazu kommen Flächen von Flurstücken, die teilweise in Anspruch genommen werden für den öffentlichen Straßenraum der Scheplake.

Die Flächengröße des **gesamten Geltungsbereiches** beträgt somit **22.421,45 m²** gemäß digitaler Ermittlung.

2.3 Lage im Stadtgebiet

Das überwiegend ebene Plangebiet befindet sich im Stadtteil Dessau-Nord. Die Kleingartenanlage „Scheplake“, deren Name – abgeleitet vom gleichlautenden die Anlage begleitenden Weg - auch beschreibend für deren Umfeld ist, wird großräumig im Süden durch die Lessingstraße, im Westen durch den Schillerpark sowie die Bebauung der Ringstraße und im Osten durch die Trasse der Dessau – Wörlitzer Eisenbahn begrenzt. Im Norden geht das Umfeld der Kleingartenanlage langsam in die Muldeauen über. Die südliche Seite der Lessingstraße weist in ihrem westlichen Abschnitt, der bis zu der quer zu ihr verlaufenden Eduardstraße reicht, eine geschlossene mehrgeschossige Bebauung auf. Östlich davon schließen sich südlich der Lessingstraße die Tennisplätze und Sportanlagen des Tennisclubs „Rot-Weiß-Dessau“ an. Weiter Östlich bis zum Damm der Dessau – Wörlitzer Eisenbahn liegt der Gebäudekomplex eines ehemaligen Kühlhauses, der gegenwärtig gewerblich genutzt wird.

Nördlich der Lessingstraße befinden sich einige, aber weitreichende Kleingartenanlagen. An die westlich des Weges „Scheplake“ gelegene Kleingartenanlage „Lessing“ schließen die Kleingartenanlage „Gartenfreunde e.V.“, Gärtnereien und Baumschulen mit ausgedehnten Flächen an, die zum Teil dicht mit Bäumen, Sträuchern etc. bepflanzt sind. Weiter nördlich befinden sich die Anlagen des Sportclubs „Dessau 05“ und weitere Kleingartenanlagen, die über den Damm der Dessau – Wörlitzer Eisenbahn hinaus in die Muldeauen übergehen.

In dem ebenfalls kleingärtnerisch geprägten Gebiet östlich des Weges „Scheplake“ stehen einige Wohnhäuser, die zum Teil erheblich zurückgesetzt vom Wege errichtet wurden. Zudem befindet sich nördlich der Lessingstraße das Transportunternehmen Oertel mit einem Wohnhaus, Betriebsgebäuden und einer zum Wege „Scheplake“ gelegenen großen Grünfläche. Weiter nördlich davon befinden sich bis zur Kleingartenanlage „Scheplake“ die Flächen und Anlagen der Gärtnerei „Steffen“.

2.4 Topographie

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

Richtung	Höhenlage:
Norden	Höhe 59,90 m ü. HN bis ca. 59,60 m ü. HN
Osten	Höhe 59,60 m ü. HN bis ca. 60,90 m ü. HN
Süden	Höhe 60,90 m ü. HN bis ca. 59,80 m ü. HN / Höhe 61,20 m ü. HN im Kreuzungsbereich Scheplake-Lessingstraße
Westen	Höhe 61,20 m ü. HN bis ca. 59,90 m ü. HN

Tabelle 4 Topographie des Plangebietes

Eine markante Erhöhung des Geländes stellt der unmittelbar an der Kleingartenanlage „Scheplake“ angrenzende Damm der Dessau – Wörlitzer Eisenbahn dar.

2.5 Schutzgebiete / Schutzobjekte

Im näheren Umfeld der Kleingartenanlage „Scheplake“ befinden sich naturschutzrechtliche Schutzgebiete, Denkmale und wasserrechtliche Schutzgebiete.

Dazu gehören das Biosphärenreservat „Flusslandschaft Mittlere Elbe“ Zone III (Landschaftsschutzgebiet „Mittlere Elbe“), das Biosphärenreservat „Flusslandschaft Mittlere Elbe“ Zone II (Naturschutzgebiet „Untere Mulde“) und das „Besondere Schutzgebiet nach FFH – Richtlinie“ und gleichzeitig „Besonderes Schutzgebiet nach „Vogelschutzrichtlinie“ Untere Mulde (Schutzgebiet Nr. 129).

Östlich der Kleingartenanlage liegen u.a. das Denkmalschutzgebiet des Dessau – Wörlitzer Gartenreichs, die Einzeldenkmale Eisenbahnanlage der „Dessau – Wörlitzer Eisenbahn“, der „Schillerpark“ und ein Überschwemmungsgebiet entsprechend § 96 Wassergesetz LSA.

Die Grenzen des Biosphärenreservates „Flusslandschaft Mittlere Elbe“ Schutzzone III werden durch den Eisenbahndamm der Dessau –Wörlitzer – Eisenbahn und die sich anschließenden Deiche gebildet. Die Kleingartenanlage „Scheplake“ ist danach kein Bestandteil der Schutzzone III.

Östlich der Kleingartenanlage und des Dammes der Dessau – Wörlitzer Eisenbahn haben das Naturschutzgebiet „Untere Mulde“ und das „Besondere Schutzgebiet nach FFH – Richtlinie“ und gleichzeitig „Besonderes Schutzgebiet nach Vogelschutzrichtlinie“ Untere Mulde (Schutzgebiet – Nr. 129) übereinstimmende Grenzen.

Zum Dessau – Wörlitzer Gartenreich gehören im Umfeld der Kleingartenanlage „Scheplake“ der „Schillerpark“ und der gesamte Bereich entlang der Dessau – Wörlitzer Eisenbahn, wobei der Eisenbahnkörper (Eisenbahndamm) ein denkmalgeschützter Teil ist.

2.6 Natur und Landschaft

Die folgende Beschreibung verwendet soweit erforderlich die im Auftrag der Stadt Dessau erstellte Umweltverträglichkeitsstudie im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens zur Straßenbaumaßnahme „Ringschluss Dessau – Nord“⁴.

2.6.1 Geologie

Geologisch befindet sich die Kleingartenanlage in einem Gebiet, welches der Quartärformation angehört. Diese wird in die beiden Abteilungen Pleistozän und Holozän aufgeteilt. In der seit den letzten 10000 Jahren währenden Zeit des Holozäns kam es zu Ablagerungen von Flusssedimenten in den Auen. Diese Talsedimente gliedern sich in den älteren Schotter und jüngeren Auelehm. Das Umfeld der Kleingartenanlage wird von älteren holozänen Ablagerungen charakterisiert, die sich aus differenzierten Substraten zusammensetzen. Es kommen lehmige, schluffige, tonige sowie sandige Materialien vor. Das Großrelief der Aue ist relativ eben. Flussnah an der Mulde ist das Kleinrelief sehr bewegt.

Bei Hochwasser wird die Flussaue überflutet und dabei werden feinere Teilchen, vor allem der Schweb, über die Aue getragen und hier bei Wasserberuhigungen abgesetzt.

Insgesamt ist festzustellen, dass die geologische Situation der Kleingartenanlage und ihres Umfeldes gegenüber dem Umland bzw. anderen Standorten der Aue keine Besonderheiten aufweist.

2.6.2 Boden

Die Kleingartenanlage „Scheplake“ befindet sich in einem Gebiet, wo als vorherrschende Bodenform der Deckauensandlehm-Vegagley vorkommt. Die Vergleyungen werden durch das hoch anstehende Grundwasser (1,5 – 1,0 m unter Flur) verursacht, so dass Oxydations- und Reduktionserscheinungen in den Bodenhorizonten auftreten. Teilweise kann substratbedingt auch Staunässe auftreten, die jedoch nicht flächendeckend wirksam wird. Als stauende Schicht kommen dann stark lehmige Substrate vor, die für Sickerwasser nicht durchlässig sind und dadurch Reduktionserscheinungen hervorrufen.

⁴ Stadt Dessau (Tiefbauamt): Umweltverträglichkeitsstudie im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens zur Straßenbaumaßnahme „Ringschluss – Dessau – Nord“, LPR Landschaftsplanung Dr. Reichhoff GmbH Dessau
ads – architekturbüro dietmar sauer, baasdorfer straße 31, 06366 köthen

Die östlich und westlich der Mulde innerdeichs gelegenen Auenböden wurden durch menschliche Eingriffe, wie gärtnerische Nutzung und Bebauung überformt und versiegelt. Diese Böden bezeichnet man auch als anthropogene Böden oder Kultosole. Von Überflutungen und Auflandungen sind nur noch die außerdeichs gelegenen Flächen betroffen.

Überschwemmungen in der Gartenanlage sind auf hochanstehende Grundwasser zurückzuführen.

Die Bewertung der Kultosole ist schwierig, da keine näheren Differenzierungen hinsichtlich der Bodenart möglich ist. Sie sind insgesamt geringer als natürlich gewachsener Boden zu bewerten.

Für die Böden im Bereich der Gartenanlage liegen nach Auswertung der im Amt für Umwelt- und Naturschutz der Stadt Dessau vorliegenden Bodenuntersuchungen von Gartenböden, die im Rahmen der Hochwassernachsorge im Umfeld der Gartenanlage untersucht wurden, keine Beeinträchtigungen vor, die einer gärtnerischen Nutzung entgegenstehen.

2.6.3 Oberflächengewässer

Innerhalb der Kleingartenanlage sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Östlich davon liegt die Mulde, ein Gewässer I. Ordnung. Die Mulde und die die Kleingartenanlage begrenzende Trasse der Dessau – Wörlitzer – Eisenbahn standen im Blickfeld des extremen Hochwassers im August 2002, als die Trasse des Bahndammes schwer geschädigt wurde. Wegen des zur Bauzeit um die vorige Jahrhundertwende eingesetzten Dammschüttmaterials hat der Eisenbahnwall niemals den heutigen Anforderungen an den gleichzeitigen Hochwasserschutz entsprechen können. Mit der am 09.10. 2003 erteilten Plangenehmigung für die Änderung der Betriebsanlagen der Bahnstrecke Dessau – Wörlitz zwischen Bahnkilometer 1+580 und 2+570 in der kreisfreien Stadt Dessau (Az.: 34d-30233/G-02/03) sind nun die Voraussetzungen zur Sanierung der Gleisanlage und zum Schutz der Dessau – Wörlitzer – Eisenbahn im Abschnitt Durchlass Stillinge bis zur Muldebrücke der DWE geschaffen worden.

Nach Prüfung des Entwurfs des Bebauungsplanes durch die obere Wasserbehörde ist festzustellen, dass nach Aussage des Landesbetriebes für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft (LHW, Flussbereich Wittenberg, der Deich (Eisenbahndamm „Dessau – Wörlitzer – Eisenbahn“) östlich der Kleingartenanlage Scheplake dem Hochwasserschutz dient. Die Unterhaltungspflicht obliegt der Stadt Dessau. Dieser Deichabschnitt ist in der Anlage 5 des WG LSA nicht enthalten. Aus diesem Grund werden wahrzunehmende Belange in Zuständigkeit der oberen Wasserbehörde nicht berührt.⁵

2.6.4 Grundwasser

Die Grundwasserverhältnisse im Gebiet der Stadt Dessau sind den Bedingungen der Auenlandschaft entsprechend. In den Auenbereichen trifft man ausschließlich auf hoch anstehendes Grundwasser. Die Fließrichtung des Grundwassers ist zur Mulde oder zur Elbe hin gerichtet.

Bei Hochwasserständen der Mulde und der weiter nördlich gelegenen Elbe sind Wasserstände nahe der Geländeoberkante zu erwarten.

Der geringe Grundwasserflurabstand ist für die Neubildung von großer Bedeutung. Bei hoch anstehendem Grundwasser ist der Weg des Wassers von der Oberfläche bis in der Grundwasserleiter sehr kurz. Die im Umfeld vorhandenen Auenlehme können zwar auf die Oberfläche gelangende Schadstoffe vergleichsweise besser filtern als sandige Böden, aber durch die geringen Grundwasserflurabstände wird das Grundwasser gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen als nicht geschützt eingestuft.⁶

2.6.5 Klima

Die Beschreibung der klimatisch – lufthygienischen Verhältnisse im Untersuchungsgebiet lässt sich im Wesentlichen dem Landschaftsrahmenplan der Stadt Dessau entnehmen. Danach befindet sich das Umfeld des Plangebietes im Klimabezirk der Elbaue, der durch einen relativ hohen Kontinentalitätsgrad charakterisiert wird.

Eine Besonderheit entsteht durch die Muldeaue und die zahlreichen Grünflächen, zu denen auch die Kleingartenanlage gehört. Hier fließt Kaltluft hinein. bei Inversionswetterlagen findet durch die

⁵ Landesverwaltungsamt vom 08.09.2005

⁶ Stadt Dessau: Landschaftsrahmenplan, LPR GmbH Dr. Reichhoff 1993

erhebliche Aufheizung der Stadt ein stark verringerter Luftaustausch statt. Die erwärmte und damit leichter Luft steigt in größere Höhen auf und es entsteht ein Luftdruckgefälle gegenüber dem wenig stark aufgeheizten Tal der Mulde. Die kältere Luft strömt dann in die Stadt hinein und bei stabilen Wetterlagen wiederholt sich dieser Vorgang nach Abkühlung der warmen Luft kontinuierlich.

Unter der zu verstehenden Funktion der Kleingärten für das Klima wird die positive mikroklimatische Beeinflussung des Stadtklimas verstanden. Kleingartenanlagen größeren Ausmaßes, die der Kaltluftentstehung dienen und Ventilationsbahnen, die ein Eindringen der Frisch – bzw. Kaltluft gewährleisten, begünstigen das Stadtklima. Kleingartenanlagen, die entsprechende Grünanteile besitzen, gehören zu den Kaltluftentstehungsgebieten und können Staub filtern.

Stadtklimatische Aussagen für Dessau sind durch ein Klimagutachten⁷ erarbeitet worden. Anhand einer Thermalbefliegung in den Morgen- und Abendstunden wurde eine Klimatopkart erstellt, die Aufschlüsse über Wärmeinseln und Kaltluftentstehungsgebiete der Stadt gibt. Durch Auswertungen der Ergebnisse, der Einschätzung der Rauigkeit der Oberfläche und der Realnutzung der Flächen wurde eine Klimafunktionskarte erarbeitet, die wichtige Strömungsverhältnisse, Ventilationsbahnen, Kaltluftentstehungsgebiete und Kaltluft sammelgebiet darstellt.

Daraus ist ersichtlich, dass zahlreiche, in und an Bebauungsgebieten gelegene Kleingartenanlagen, im wesentlichen jedoch nur große Anlagen – da nur diese mikroklimatisch wirksam werden – Kaltluftentstehungsgebiete sind. Dazu zählt auch die Kleingartenanlage „Scheplake“.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Kleingartenanlage einem Gebiet angehört, welches eine hohe Bedeutung für die Frischluftversorgung der Stadt Dessau hat. Weiterhin ist durch das hoch anstehende Grundwasser die Verdunstungsrate hoch. Dadurch und mit dem Kaltluftabfluss in die Mulde erfolgt ein schnelles Überschreiten des Taupunktes, und es kommt zu einer erhöhten Nebelbildung innerhalb der Kleingartenanlagen und der Mulde.

2.6.6 Landschaftsbild

Die Kleingartenanlage „Scheplake“ ist eine von vielen nahtlos ineinander übergehende Kleingartenanlagen in Dessau – Nord nördlich der mehrgeschossigen Wohnbebauung und des Gewerbegebietes Schlachthof. Dazu zählen insbesondere die Anlage „Am Schillerpark“, „Erbring“, „Flügelrad“, „Frühlingslust“, „Gartenfreude“, „Lessing“, „Peters-Anlage“ und „Stillinge“. Die hier vorhandenen Kleingärten weisen auf Grund Ihres Alters bezüglich des Landschaftsbildes mittel bis hoch zu bewertende Strukturen auf.

2.6.7 Beitrag zur Stadtgliederung

Kleingärten, die zur Gliederung der Stadt beitragen und sich durch diese Funktion hervorheben, sind recht unterschiedlich in die Gesamtflächennutzungsstruktur der Stadt eingebunden. So besitzen sie innerhalb von großräumigen Grünzügen und –verbindungen Bedeutung als Teilbeitrag zu diesen wichtigen Grünachsen. Sie fungieren als Grünflächen innerhalb und am Rande von Baugebieten zur Gliederung der Bebauungsstruktur. Nicht zuletzt können Kleingärten wie die der „Scheplake“ als Stadtrandelement große Bedeutung besitzen. Die Größe und Häufung der Anlagen wie in Dessau – Nord ist dabei für die Qualität der Funktionserfüllung bedeutsam. Die Stadt Dessau verfügt insbesondere im Norden über einen komplexen Grüngürtel.

Dass sich dieser Grüngürtel positiv auf die angrenzende Bebauung in Dessau – Nord auswirken kann, hängt auch mit dem besonderen Umstand zusammen, dass bauliche Entwicklungen wie Wohnen und Gewerbe in diesen Bereichen aus Gründen des Natur- und Hochwasserschutzes nur begrenzt möglich sind. Die Kleingartenanlage „Scheplake“ trägt im Verbund mit zahl- und umfangreichen angrenzenden Kleingartenanlagen den Charakter des Übergangs vom besiedelten Bereich in die offene Landschaft. Als wesentliches Stadtrandelement trägt die Kleingartenanlage „Scheplake“ auch dazu bei, dass größere Entfernungen zwischen Kleingärten und Wohnungen, die dem Ziel des Kleingartenwesens nicht entsprechen, vermieden werden können.

Insgesamt ist festzustellen, dass die Kleingartenanlage „Scheplake“ entsprechende Stadtgliederungsfunktionen besitzt. In Verbindung mit anderen Kleingartenanlagen, dem Schillerpark und angrenzenden Naherholungsflächen (Freibad Stillinge, Ausflugsstätte Landhaus) ist sie mitprägend für die Ausbildung des Dessauer Stadtrandes im Norden und Nordosten.

⁷ SPACETEC: Stadtklimauntersuchung Dessau. Abschlußbericht. im Auftrag der Stadt Dessau (1995)

2.6.8 Erholungswert

Es ist unbestritten, dass Kleingärten für Ihre Nutzer einen sehr hohen Stellenwert als Erholungsraum besitzen. Das nahezu alle Gärten in der Anlage genutzt werden, bestätigt diese Auffassung. Jedoch beschränkt sich die Erholungsfunktion von Kleingärten nicht nur auf die Gartenpächter, sondern ist auch für die Naherholung der Allgemeinheit wichtig.

Der Erholungswert der Kleingartenanlagen für die Allgemeinheit hängt im wesentlichen von der öffentlichen Zugänglichkeit der Anlagen ab, d.h. ob die Gartentore geöffnet sind. Rundgänge durch die Kleingartenanlage „Scheplake“ sind bei geöffnetem Tor möglich, die Gartenwege sind zweckentsprechend gestaltet, die Einfriedungen sind abwechslungsreich, der Grünanteil ist hoch und im Verbund mit angrenzenden Kleingartenanlagen für das Landschaftsbild von Bedeutung.

2.7 Nutzung / Planungsrechtliche Situation

Im Plangebiet finden sich als Nutzungen die eingezäunte Kleingartenanlage „Scheplake e.V.“ und im Westen die öffentliche Verkehrsfläche „Scheplake“. Auf dem Gelände ehemaliger Lehmgruben einer Ziegelei wurde im Jahre 1909 der Schrebergarten „Haines Kolonie“ gegründet. Demnach wurden private Flächen für die kleingärtnerische Nutzung freigegeben. Bereits 1918 ist der Schrebergarten „Haines Kolonie“ um den vom Hauptweg aus gelegenen südlichen Teil erweitert worden und erhielt den heutigen Namen „Kleingartenverein Scheplake“.

Das Grundstück (Flurstück 448 in Flur 5) steht gänzlich im privatem Eigentum. Die Eigentümer begehren seit längerem die Bebauung der Kleingartenanlage mit 4 Einfamilienhäusern. Die Eigentümer haben das Grundstück der Kleingartenanlage an den Stadtverband der Gartenfreunde Dessau e.V. auf unbestimmte Zeit verpachtet. Gegenstand des unter dem 16. Juli 1997 geschlossenen Pachtvertrages ist die kleingärtnerische Nutzung des Grundstücks nach dem Bundeskleingartengesetz. Nutzer ist der Kleingartenverein „Scheplake“, der Mitglied im Stadtverband der Gartenfreunde Dessau e.V. ist.

Das Grundstück der Kleingartenanlage „Scheplake“ liegt nicht innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles im Sinne der für den Innenbereich maßgebenden Vorschrift des § 34 BauGB. Es gehört nicht zum Geltungsbereich eines rechtswirksamen Bebauungsplans. Das Grundstück der Kleingartenanlage liegt im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB.

Der zur Ortslage von Dessau gehörende Bebauungszusammenhang reicht bis zum westlichen Teil der Lessingstraße. Der Lessingstraße kommt eine trennende Funktion zu (vergl. Pkt. 2.3 Lage im Stadtgebiet), sie grenzt gewissermaßen die unterschiedlichen Gebietsstrukturen voneinander ab. Während ihre Südseite bis zur Kreuzung Scheplake/Eduardstraße eine geschlossene Bebauung mit massiven Wohnhäusern aufweist, beginnt an ihrer nördlichen Seite mit dem Gelände des Kleingartenvereins „Lessing“ eine mehrere tausend Quadratmeter große Kleingartenanlage, an die sich nach Norden und Westen bis zu den ausgedehnten Grünflächen des Schillerparks (historischer Landschaftspark) hin weitere gärtnerisch sowie zu Erholungszwecken genutzte Flächen anschließen.

Entsprechend dem Flächennutzungsplan der Stadt Dessau liegt die „Kleingartenanlage Scheplake“ innerhalb eines von Dauerkleingärten geprägten Gebietes.

Kleingartenanlagen sind planungsrechtlich als Außenbereich zu qualifizieren, wenn sie nicht im Bebauungsplan als Dauerkleingärten festgesetzt sind. Sie sind kein „im Zusammenhang bebauter Ortsteil“ (§ 34 BauGB), auch dann nicht, wenn sie mit Gartenlauben bebaut sind.⁸

Ein „im Zusammenhang bebauter Ortsteil“ ist nach höchstrichterlicher Rechtsprechung anzunehmen, wenn ein Gebiet ein Komplex von Bauten aufweist, die zueinander in einem engen räumlichen Zusammenhang stehen, und der den Eindruck der Geschlossenheit vermittelt, ein gewisses Gewicht besitzt und damit Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist.⁹ Auch eine größere Anzahl von Gartenlauben auf einem Kleingartengelände erfüllt diese Voraussetzungen nicht. Gartenlauben sind dazu bestimmt, der kleingärtnerischen Nutzung zu dienen. Sie sind deshalb für sich genommen keine Bauten, die einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil bilden können. Die Tatsache, dass auch

⁸ Mainczyk, Lorenz: Bundeskleingartengesetz: Praktikerkommentar mit ergänzenden Vorschriften, München 1997

⁹ BVerwG, BBauBl, 1969, 404

Lauben massiv gemauert sind, führt ebenso wenig zum Entstehen eines Ortsteils wie der Umstand, dass die Lauben von Kleingärtnern teilweise zum Übernachten genutzt werden.¹⁰

Die Kleingartenanlage „Scheplake“ ist auch nicht Bestandteil eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils, welcher durch eine umgebende Bebauung gebildet würde. Selbst die Bebauung westlich entlang der Scheplake ist nicht von dem Gewicht, welches die Annahme rechtfertigen könnte, die Kleingartenanlage wäre ein Außenbereich im Innenbereich. Mit dem Abschluss der mehrgeschossigen Bebauung an der Lessingstraße hört der Bebauungszusammenhang im Sinne des § 34 BauGB auf. Weiter östlich prägen zahlreiche kleingärtnerisch genutzte Flächen und Flächen für Erholung und Sport die Nutzung, die diesen Bereich insgesamt als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB qualifizieren.

Im Außenbereich sind bauliche Anlagen nach Maßgabe des § 35 BauGB zulässig. § 35 BauGB unterscheidet zwischen privilegierten und nicht privilegierten Vorhaben. Privilegierte Vorhaben sind bevorrechtigt im Außenbereich zulässig. Dazu zählen insbesondere Vorhaben der Land – und Forstwirtschaft und des erwerbsmäßigen Gartenbaus, jedoch nicht Gartenlauben und sonstige Nebenanlagen, die der kleingärtnerischen Nutzung dienen.

Gartenlauben sind als nichtprivilegierte, sonstige Vorhaben gemäß § 35 Abs. 2 und 3 BauGB zulässig, wenn sie die im BKleingG ausdrücklich zugelassene Größe von 24 m² nicht überschreiten, gemäß § 3 BKleingG nicht zum dauernden Wohnen geeignet sind und wenn öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden.

Die Kleingartenanlage mit ihren 63 Parzellen ist sehr symmetrisch strukturiert. Nur eine Parzelle ist nicht verpachtet. Keines der vorhandenen Gebäude wird für Zwecke des dauerhaften Wohnens genutzt (BKleingG).

Ein vereinseigener Spielplatz ist nicht mehr vorhanden, da die Nutzer fehlen. Rudimente ehemaliger Spielgeräte sind im Bereich des Vereinsheimes vorhanden. In naher Umgebung, z.B. im Schillerpark oder am „Rieckchen“, befinden sich öffentliche Spielflächen. Diese können fußläufig erreicht werden.

Innerhalb der Gesamtanlage „Scheplake“ besteht für die Nutzer der Kleingartenanlage die Möglichkeit das KFZ auf unbefestigten Flächen abzustellen.

2.8 Bebauungsform / Gebäudeform / Gestaltungen der Gartenparzellen

Die Bebauung innerhalb der Parzellen mit Gartenlauben und die Größe der Parzellen bewegt sich im Rahmen der Bestimmungen des BKleingG. Abgesehen von einigen Pachtgärten sind ausnahmslos alle Parzellen mit einer „Gartenlaube“ in einfacher Ausführung und rechteckigem Grundriss bebaut. Die gewählte Ausführung der Lauben ist überwiegend massiv (teilweise: Holz) und die Standorte sind zweckmäßig gewählt sowie innerhalb der Parzellen in Lage und Stellung, bei vergleichbaren Grundstückszuschnitten, einheitlich. Der Anteil der Gartenlauben, welche eine Größe von mehr als 24 m² Grundfläche (Höchstgrenze gemäß § 3 BKleingG) haben, ist sehr hoch.

Dies ist der Tatsache geschuldet, dass die Lauben bereits vor der Wiedervereinigung Deutschlands errichtet wurden und bis dato Lauben bis zu 30 m² Grundfläche erlaubt waren. Entsprechend der Regelungen zum Bundeskleingartengesetz besitzen diese Lauben jedoch Bestandsschutz.¹¹

Die meisten Lauben haben überdachte Freisitze und oft kleinere, nachträglich errichtete, Anbauten für die Unterbringung und Lagerung von Gartengeräten und Gartenmöbeln.

Die Lauben haben überwiegend flach geneigte Satteldächer oder von vorn nach hinten abfallende Pultdächer mit geringer Neigung.

Vereinzelt bestehen mittels Kletterpflanzen begrünte Außenfassaden.

Die Einfriedung der einzelnen Parzellen ist recht individuell. Es wurden Holzzäune (Holzstaketenzaun, Jägerzaun), Drahtzäune (Maschendraht) oder Metallzäune mit einer Höhe bis zu 1 m errichtet. Teilweise wurden die Zäune innerhalb der Kleingartenanlage mit Sträuchern oder Hecken hinterpflanzt bzw. mit Schilfrohrmatten bis zu einer Höhe von 2,00 m verkleidet.

¹⁰ BVerwG, NJW 198, 1576 DÖV 1984, 855 = BRS 42,94)

¹¹ Verband der Kleingärtner, Siedler und Kleintierzüchter: Grundsätze für die Errichtung und Nutzung von Kleingartenanlagen, Kleingärten, Wochenendsiedlungen und Wochenendsiedlergärten, 2. überarb. Auflage; Berlin 1985

In der nordwestlichen Ecke des Grundstücks der Kleingartenanlage steht ein eingeschossiger Flachbau, der dem Kleingartenverein „Scheplake“ als Vereinsheim dient. Daran anschließend befindet sich eine Toilettenanlage.

2.9 Haupteerschließung

Die Haupteerschließung der Anlage erfolgt über den Eingangsbereich an der „Scheplake“. Die Erreichbarkeit der Kleingartenanlage ist gegeben. Der Gemeinschaftshauptweg zwischen den Sparten (Lessingstraße bis Schillerpark), ist ständig öffentlich begeh- und befahrbar. Es handelt sich hierbei um eine Anliegerstraße mit ungebundener Deckschicht. Eine Beleuchtung des Gemeinschaftshauptweges ist vorhanden.

Die Grundstruktur der Straßenerschließung „Scheplake“ ist im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 158 bereits durch die bestehenden Einfriedungen, insbesondere auf der Ostseite vorgeprägt. Weder die Lage der Einfriedungen noch das z.Z. bestehende öffentliche Wegegrundstück bilden jedoch einen Korridor, der in seiner Breite den Anforderungen einer öffentlichen Straßenerschließung genügt. Insoweit bedarf es der Festsetzung eines Straßenkorridors, der langfristig den Erfordernissen einer für das Nutzungsgefüge notwendigen Erschließung gerecht werden kann.

Die Kleingartenanlage ist zur Straße „Scheplake“ durch einen ca. 2,00 m hohen Holzzaun und zum Bahndamm mit einem ebenfalls ca. 2 m hohen Maschendraht- und Holzzaun abgegrenzt. Alle Gärten, die nördlich und südlich an spartenfremde Grundstücke anschließen sind durch ca. 1,5 m hohe Maschendrahtzäune abgeteilt.

Es besteht eine Haupteerschließung innerhalb der Anlage (in ost-westlicher Richtung), die an die westseitig gelegene öffentlichen Erschließungsstraße „Scheplake“ anbindet. Von dem o.g. internen Hauptweg verlaufen Zuwegungen in nördliche und südliche Bereiche der Gartenanlage. Die Wege sind ungebunden ausgeführt.

Da der Hauptweg eine Breite von weniger als 3,00 m hat und auch die von ihm abzweigenden Nebenwege schmal bemessen sind, können aufgrund der internen Wegegestaltung für die südöstlich gelegenen Kleingärten keine schnellen und wirksamen Löscharbeiten gewährleistet werden.

Was den ruhenden Verkehr anbetrifft, ist es möglich, das Fahrzeug auf vereinseigenem Grund, am Haupteingang der Sparte, abzustellen. Bei Gartenfesten o.ä. Veranstaltungen in der Sparte, können diese Stellplätze jedoch nicht benutzt werden, da der dafür vorgehaltene Bereich als Festplatz genutzt wird.

2.10 Versorgung (Energie, Wasser und Telekommunikation)

Im Planungsbereich befinden sich keine Versorgungsanlagen der Mitgas – Mitteldeutsche Gasversorgung GmbH¹².

Im Gebiet befinden sich auch keine Anlage oder Anlagenteile der Fernwasserversorgung Elbaue – Ostharz.¹³

Das Plangebiet ist auch kein Standort von Umspannwerke, Hochspannungsfreileitungen, Informationsanlagen.¹⁴

Von der Planung werden auch keine Belange der VGN – Verbundnetz Gas AG berührt.¹⁵

Der Leitungsbestand der Dessauer Versorgungs- und Verkehrsgesellschaft¹⁶ lässt sich entsprechend den Kartenaussagen der Dessauer Stromversorgung GmbH, der Dessauer Wasser- und Abwasser GmbH sowie der Gasversorgung Dessau GmbH wie folgt beschreiben.

Eine 15 kV- Leitung verläuft südlich in der Lessingstraße, außerhalb der Grenzen des räumlich festgelegten Geltungsbereiches.

Im Jahr 2003 sind die DSV – eigenen Freileitungsanlagen im Gebiet zurückgebaut worden. Alle entlang der Wegestückes Scheplake zur versorgenden Kunden wurden auf unterirdische Kabel

¹² Stellungnahme der Mitgas – Mitteldeutsche Gasversorgung GmbH vom 23.03.2004

¹³ Stellungnahme der Fernwasserversorgung Elbaue – Ostharz GmbH vom 05.03.2004

¹⁴ Vattenfall Europe Transmission GmbH vom 16.03.2004

¹⁵ GDMCom – Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation vom 09.03.2004

¹⁶ Stellungnahmen der DVV vom 13.04.2004 und 20.03.2005

umgeschlossen. Die Mastanlagen wurden zur Aufrechterhaltung der Straßenbeleuchtung am Standort belassen und dem Tiefbauamt der Stadt Dessau ins Eigentum übertragen.

Im Bereich des Haupteingangs der Kleingartenanlage „Scheplake“ (Flurstück 448) befindet sich ein Elektrohaus mit Anschluss an eine 0,4-kV Leitung. Dieses Elektrohaus dient als Verteiler nur innerhalb der Kleingartenanlage „Scheplake“. Demnach wird jede Parzelle durch das vereinseigene Leitungsnetz mit Arbeitsstrom versorgt.

Das Bebauungsplangebiet ist über eine vorhandene Wasserversorgungsleitung erschlossen. Die Rohrleitung zur Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser schließt über ein Schieberkreuz an das städtische Netz in der Lessingstraße an.

Eine Versorgung der Parzellen mit Wasser innerhalb der Anlage wird über eine zentrale Wasserstelle am Vereinsheim gesichert.

Im Bereich Lessingstraße Einmündung Scheplake liegen Erdgashoch- und niederdruckleitungen unserer Zuständigkeit. Innerhalb der Bebauungsgrenzen befinden sich keine Versorgungsleitungen in der Rechtsträgerschaft der Gasversorgung Dessau

Entsprechend der Angaben der Daten- und Telekommunikations- GmbH Dessau ist im Plangebiet kein Leitungsbestand vorhanden.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG, die innerhalb des Weges „Scheplake“ liegen.¹⁷

Es sind keine Leitungen im Sinne der Fernwärmeversorgung im Bestand.

2.11 Entsorgung

Die Abwasserentsorgung der Toilettennutzung im Nebengebäude des Vereinsheims erfolgt über zwei Sammelgruben. Diese befinden sich unmittelbar an den Toilettenräumen, zur einen Hälfte innerhalb und zur anderen außerhalb des Gebäudes. Die Gruben werden 1-2 mal pro Jahr entsorgt.

¹⁷ Stellungnahme der Deutschen Telekom vom 07.08.2004

3 Übergeordnete und angrenzende Planungen

3.1 Übergeordnete Planungen

3.1.1 Raumordnung und Landesplanung

Der Bebauungsplan dient der Sicherung und der Weiterentwicklung der ca. 2,5 ha großen bestehenden Kleingartenanlage „Scheplake“ als ein erklärtes Ziel der Stadtentwicklung der Stadt Dessau.

Sowohl im Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) als auch im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt - Bitterfeld - Wittenberg mit dem Landkreis Anhalt-Zerbst, dem Landkreis Bernburg, dem Landkreis Bitterfeld, dem Landkreis Köthen, dem Landkreis Wittenberg wurde in den dort festgelegten Systemen der Zentralörtlichen Gliederung der Stadt Dessau die Funktion eines Oberzentrums zugeordnet. Innerhalb der zentralen Orte kommt der Gestaltung geeigneter Flächen zum Zwecke der Freizeit und Naherholung (hierzu zählen z.B. Kleingartenanlagen) eine besondere Bedeutung zu.

Der Bebauungsplan Nr. 158 der Stadt Dessau liegt im Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft, welches im REP Dessau festgelegt worden ist. Es wird davon ausgegangen, dass durch den Bebauungsplan „Kleingartenanlage Scheplake“ die Funktion des im REP Dessau festgelegten Vorsorgegebietes für Natur und Landschaft nicht beeinträchtigt wird. Unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind im LEP-LSA und im REP Dessau Vorranggebiete für Hochwasserschutz Mulde festgelegt. Das Vorranggebiet für Hochwasserschutz ist für den schadlosen Abfluss des Hochwassers entlang des Gewässers zu erhalten und von Nutzungen freizuhalten, die den Hochwasserabfluss behindern.

Aus raumordnerischer Sicht werden zum Bebauungsplan Nr. 158 „Kleingartenanlage Scheplake“ der Stadt Dessau keine Bedenken erhoben.¹⁸ Unter Bezug auf § 13 Abs. 2 LPIGG wurde festgestellt, dass der Bebauungsplan Nr. 158 der Stadt Dessau nicht raumbedeutsam ist. Eine landesplanerische Abstimmung ist demzufolge nicht notwendig.¹⁹

Hinweise aus dem Raumordnungskataster:

Aus dem Raumordnungskataster ergeben sich entsprechend dem gegenwärtigen Kenntnisstand folgende Hinweise auf Abstimmungen mit den entsprechenden Dienststellen bzw. Rechtsträgern:

- Bestand der deichgeschützten Fläche, welche das Plangebiet vollständig überdeckt
- an den Geltungsbereich angrenzendes Überschwemmungsgebiet Elbe zwischen A9/Vockerode und Mündung Mulde

3.1.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Dessau ist seit 26. Juni 2004 wirksam.

Der Bebauungsplan stimmt mit seinen Festsetzungen mit den Darstellungen des FNP (hier: Grünflächen mit Zweckbestimmung "Dauerkleingärten") überein und steht so der angedachten städtebaulichen Entwicklung des Stadtgebietes nicht entgegen. Aus den zum Flächennutzungsplan vorgetragenen Stellungnahmen ergeben sich keine Anhaltspunkte, die gegen die Festsetzung der Kleingartenanlage als Dauerkleingartenanlage sprechen.

3.1.3 Landschaftsplan

Am 3. September 2003 hat der Stadtrat den Beschluss über den Landschaftsplan gefasst. Innerhalb dieser Fachplanung sind die Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für das gesamte Stadtgebiet erarbeitet, dargestellt und begründet worden. Der Landschaftsplan dient der Konkretisierung und Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege auch in den Planungen und Verwaltungsverfahren als Abwägungsgrundsatz, deren Entscheidungen sich auf Naturschutz und Landschaft im Planungsraum auswirken können.

¹⁸ Stellungnahme des Landesverwaltungsamtes vom 05.04.2004

¹⁹ Stellungnahme des Landesverwaltungsamtes vom 08.09.2005

Im Bezug auf die gesetzlich geregelte Pflicht, die Inhalte der Landschaftsplanung in Planungen und Verwaltungsverfahren zu berücksichtigen, lässt sich feststellen, dass die Planung der Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege nicht entgegensteht.

Der Landschaftsplan hebt die Bedeutung der Kleingartenanlagen für die Naherholung besonders hervor. Insgesamt sind zahlreiche Kleingartenanlagen wie die Scheplake zu erhalten, zu pflegen aber auch zu entwickeln (siehe Pkt. Kleingartenkonzeption). Entwicklungsfähig sind insbesondere die Kleingartenanlagen, die durch stärkere Strukturierung mittels Hecken- und Baumpflanzungen ökologisch aufgewertet werden können. In dieser Form sollen auch Plätze und Innenhöfe stärker strukturiert werden, um nach Feierabend den Anwohnern Erholung zu bieten.

Ebenso stellt der Landschaftsplan heraus, dass der Erhalt der vorhandenen Freiraumstruktur die Ergänzung und Entwicklung von Grünzügen und Grünverbindungen als gerüstbildende Elemente von besonderer Bedeutung für das Freiraumsystem sei. Mit ihren stadtgliedernden und stadtgestaltprägenden Aufgaben sollen innerhalb des Stadtgebietes funktionale Zusammenhänge hergestellt werden, d. h., es sollen Verbindungen zur Verbesserung der Vernetzung und Erreichbarkeit von innerörtlichen Grün- und Freiräumen (Naherholungsbereiche) sowohl untereinander als auch mit dem umgebenden Landschaftsraum entstehen. Hier weist der Landschaftsplan insbesondere auf die Nordfortsetzung des Friederikenplatzes hin, die in ihrem weiteren Verlauf auch die Kleingärten im Dessauer Norden erreicht.

Die **Grünzüge** als räumlich und inhaltlich differenzierte Freiräume übernehmen darüber hinaus durch die Eingliederung von Kleingartenanlagen, Sport- und Spielflächen, Wasserflächen etc. besondere Funktionen für die Wohnumfeldverbesserung von Wohngebieten.

3.2 Kleingartenkonzeption

Die Struktur und Ausstattung der Gartenanlage „Scheplake“ wird entsprechend der „Kleingartenkonzeption der Stadt Dessau“ (Stand: Januar 1999) mit „gut“ bewertet.

Entsprechend der Kleingartenkonzeption der Stadt Dessau (Stand: 1999) wurden für die „Kleingartenanlage Scheplake“ folgende Aussagen getroffen:

Kriterium	Einschätzung	Bewertung		
		hoch	mittel	gering
Funktion				
Beitrag zur Stadtgliederung	Übergang Siedlung / Landschaft		X	
landschaftliche Einordnung / Einordnung in das Siedlungsbild	wenig gestaltet		X	
Klimafunktion	im Zusammenhang mit anderen Nutzungen		X	
Erholungswert für die Allgemeinheit (Zugänglichkeit)	verschlossen			X
Struktur und Ausstattung (Erholungswert)				
Parkplatz	Rasenparkplatz	X		
Vereinsheim	vorhanden, Veranstaltungen für Kleingärtner		X	
Laubengröße	entsprechend	X		
Intensität der Nutzung	hohe Diversität	X		
Grünanteil (Obst – u.a. Laubbäume / Sträucher)	wenig Obst		X	
Wegeführung	Erschließung		X	
Weggestaltung	Schotter		X	
Kinderspielplatz	Schaukel		X	
Umfeldpflege	wenig Abgrenzung		X	

Konflikte		gering	mittel	hoch
Pflegeaufwand (z.B. bei Großbäumen)		X		
Lage in einem Schutzgebiet		X		
Altlastverdachtsfläche		X		
Belastungen durch Lärm und andere Immissionen		X		
Gefährdungen des Naturhaushaltes		X		
Einschränkungen der kleingärtnerischen Nutzung		X		

Tabelle 5 Auszug aus der Kleingartenkonzeption

Quelle: Kleingartenkonzeption (LPR Dr. Reichhoff GmbH, 1999)

In der Kleingartenkonzeption der Stadt Dessau sind u.a. auch grundlegende Aussagen zu dem Erfordernis und zu den inhaltlichen Zielen der Aufstellung des BBP 158 „Kleingartenanlage Scheplake“ dokumentiert. Es besteht das vordringliche Erfordernis der Bauleitplanung zur langfristigen Sicherung und Entwicklung des Bestandes (vgl. Punkt 1. Erfordernis der Planaufstellung).

3.3 Angrenzende Planungen

Zu diesen Planungen zählen alle die Planungen, welche bei der Aufstellung eines 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.

3.3.1 Straßenbauvorhaben „Ringschluss Dessau-Nord“

Das Straßenbauvorhaben „Ringschluss Dessau-Nord“ ist Bestandteil des Verkehrsentwicklungsplanes der Stadt Dessau.

Der Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Dessau wurde am 13.07.2005 durch den Stadtrat beschlossen.

Für das Straßenbauvorhaben „Ringschluss Nord“ wird ein Planfeststellungsverfahren durchgeführt.

Die Planung tangiert an der östlichen Grenze den Geltungsbereich des BBP 158.

Das Straßenbauvorhaben verursacht einen Eingriff in Natur und Landschaft und berührt die Belange der Kleingartenanlage.

Bedingt durch das Straßenbauvorhaben „Ringschluss Nord“ wird eine Neuordnung des Erschließungssystems innerhalb der Kleingartenanlage notwendig werden, da das Straßenbauvorhaben den Verlust von gegenwärtig vorhandenen Wegen und Kleingärten das Entstehen unerschlossener Kleingartenparzellen auf den verbleibenden Teilen der Kleingartenanlage zur Folge haben wird. Inwieweit deshalb Maßnahmen zur Neuordnung der inneren Erschließung der Kleingartenanlage und zum Ersatz von Kleingärten notwendig werden - ist im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens „Ringschluss Nord“ zu berücksichtigen.

Der B-Plan kann eine umfassende Auseinandersetzung mit diesem konfliktverursachenden Vorhaben nicht leisten. Dabei ist der Planungsanlass für die Erstellung des B-Planes Scheplake nicht die Bewältigung der Auswirkungen des Planungsvorhabens Ringschluss Nord sondern die Sicherung einer Kleingartenanlage auf unbestimmte Zeit. Aus diesem Grund ist die Geltungsbereichsgrenze des B-Planes auch auf die aller Voraussicht nach verbleibende Fläche der Kleingartenanlage nach Beendigung des Straßenbauvorhabens geändert worden.

3.3.2 Bebauungsplan Nr. 147 „Schlachthof Dessau-Nord“

Die nördliche Ausdehnung des Bebauungsplans 147 „Schlachthof Dessau-Nord“ tangiert den BBP 158 zur Kleingartenanlage „Scheplake“ an dem südlichen Geltungsbereichsflurstück (Wegeflurstück) der „Scheplake“ Gemarkung Dessau, Flur 5, Flurstück 447.

Innerhalb der Flurstücke des Geltungsbereiches sind im Anschluss der Grünflächen (im Osten) eingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt. Den Übergang zwischen diesen Gewerbegebieten zu den Wohngebieten (im Westen) bilden ausgewiesene Mischgebiete. Im südlichen Teil des BBP ist die Bebauung als allgemeines Wohngebiet gewidmet.

4 Planinhalte und Festsetzungen

4.1 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.²⁰

Schließlich sind Zielkonzepte zur Entwicklung der Kleingärten in Dessau abgeleitet und Maßnahmen zur Kleingartenentwicklung benannt worden. Prioritär bestand das Ziel, Kleingärten wie in der Scheplake zu erhalten und zu schützen sowie Kleingärten in ihrer Struktur zu verbessern.²¹ 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 „Scheplake“ 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).²²

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. Eine optimale Größe einer Kleingartenanlagen wird bei 50 bis 150 Kleingärten angenommen, um einerseits

²⁰ Stadt Dessau (Hrsg.): Kleingartenkonzeption, Stadt Dessau Grünflächenamt in Zusammenarbeit mit dem Stadtverband der Gartenfreunde Dessau e.V., LPR GmbH Dessau, Dessau, 1999

²¹ a.a.O.

²² Mainczyk, Lorenz: Bundeskleingartengesetz: Praktikerkommentar mit ergänzenden Vorschriften, München 1997

überschaubar zu sein und andererseits wirtschaftlich erschlossen werden zu können.²³ Innerhalb der Kleingartenanlage „Scheplake“ befinden sich 65 Gärten.

Das Bundeskleingartengesetz setzt gemeinschaftliche Einrichtungen als weiteres Begriffsmerkmal einer Kleingartenanlage zwingende 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 Wegenetzes und einem Vereinsheim erfüllt und sollen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes beachtet 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 einzelnen Kleingarten von einer öffentlichen Verkehrsfläche 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 Abwässer entsorgen.

Insofern werden die vorhandenen Gemeinschaftsanlagen mit einer Festsetzung von Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte versehen, um rechtlich gesicherte Verhältnisse zu schaffen, die insbesondere der Ver- und Entsorgung des Vereinsheimes und des vorbeugenden Brandschutzes in der Kleingartenanlage dienen.

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 und dem Vereinsheim bedarf nicht zuletzt unter dem Gesichtspunkt der Verwirklichung der Kleingartenkonzeption, des Flächennutzungsplans und der 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, 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 Grundstruktur der Straßenerschließung „Scheplake“ ist im Geltungsbereich des B-Planes bereits durch die bestehenden Einfriedungen, insbesondere auf der Ostseite vorgeprägt. Weder die Lage der

²³ „Sozialpolitische und städtebauliche Bedeutung des Kleingartenwesens“ (Schriftenreihe des BMBau „Städtebauliche Forschung“ 03.045 S. 80)

Einfriedungen noch das z.Z. bestehende öffentliche Wegegrundstück bilden jedoch einen Korridor, der in seiner Breite den Anforderungen einer öffentlichen Straßenerschließung genügt. Insoweit bedarf es der Festsetzung eines Straßenkorridors, der langfristig den Erfordernissen einer für das Nutzungsgefüge notwendigen Erschließung gerecht werden kann. Zudem wird im Wegekonzept des Landes Sachsen-Anhalt die öffentliche Verkehrsfläche „Scheplake“ unter der Wege-Nummer 000_177 geführt.²⁴ Es ist deshalb beabsichtigt, dass die laut Wegekonzept Sachsen-Anhalt für den Weg 000_177 vorgesehene Nutzung (Radweg) durch die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche „Scheplake“ möglich ist.

Die Leitungen des Trinkwassernetzes der Stadt Dessau, die sich im Eigentum der Dessauer Wasser- und Abwasser GmbH befinden, sind innerhalb des Wegeflurstückes „Scheplake“ vorhanden. Wie bereits erwähnt, wird eine Versorgung der Parzellen mit Wasser, innerhalb der Anlage, über eine zentrale Wasserstelle am Vereinsheim gesichert.

Die Versorgung mit Elektroenergie ist sichergestellt. Die Kleingartenanlage ist an das Leitungsnetz der Dessauer Stromversorgung GmbH angeschlossen.

Der Anschluss an diese Versorgungseinrichtungen dient der kleingärtnerischen Nutzung. Wichtig im Hinblick auf die Erschließungskosten ist, dass die Lage des Vereinsheimes entsprechend des Bestandes nicht weit weg von der Erschließungsstraße gewählt wurde, um auch künftig einen kostengünstigen Anschluss an die Ver- und Entsorgungseinrichtungen gewährleisten zu können.

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.²⁵ Die Laube darf einschließlich überdachten Freisitzes eine Grundfläche von 24 m² 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:

²⁴ Stellungnahmen des Amtes für Landwirtschaft und Flurneuordnung vom 15.03.2004 und 06.09.2005

²⁵ Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau: „Städtebauliche, ökologische und soziale Bedeutung des Kleingartenwesens“, 1998

- 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.²⁶

Als Bestandteil der Grün- und Freiflächen der Stadt Dessau kommt den Gemeinschaftseinrichtungen im Rahmen der Planung eine besondere Bedeutung zu. Zu den vielfältigen ökologischen Funktionen, welche die gemeinschaftlichen Einrichtungen übernehmen können, zählt insbesondere diejenige der Rückzugsflächen für die Tier- und Pflanzenwelt, aber auch die wasser- und luftdurchlässige Gestaltung von Wege, Plätzen und Flächen zum Abstellen von Kfz. Da § 3 Abs. 1 Satz BKleingG vorsieht, dass die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Nutzung und Bewirtschaftung des Kleingarten berücksichtigt werden sollen, beinhaltet die planerische Konzeption nur jene Maßnahmen, die auf die Gemeinschaftseinrichtungen abzielen.

So ist beispielsweise die Kleingartenanlage zur Straße „Scheplake“ durch einen ca. 2 m hohen Holzzaun und zum Bahndamm mit einem ebenfalls ca. 2 m hohen Maschendraht- und Holzzaun abgegrenzt. Alle Gärten, die nördlich und südlich an spartenfremde Grundstücke anschließen sind durch ca. 1,5 m hohe Maschendrahtzäune abgeteilt. Hinsichtlich der Einschätzungen der Kleingartenkonzeption, sind dies Defizite in der Einordnung der Anlage in das Siedlungs- und Landschaftsbild. Insofern dürfte schon der Austausch oder die Ergänzung der Umgrenzungszäune durch Heckenstreifen dazu beitragen, die ökologische Bewertung und Bedeutung der Anlage innerhalb der städtischen Flächennutzung deutlich zu erhöhen.

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

4.2 Zeichnerische Festsetzungen

§ 1 Abs. 3 des BKleingG definiert den Begriff des „Dauerkleingarten.“ Dauerkleingärten sind danach nur die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Kleingärten. § 9 Abs. Nr. 15 BauGB erfasst Dauerkleingärten unter dem Oberbegriff „Grünfläche“. Der planungsrechtliche Begriff „Dauerkleingärten“ entspricht hier dem Kleingartenbegriff des § 1 Abs. 1 BKleingG. Das bedeutet, dass der begriff „Dauerkleingärten“ in § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB nur jene Gärten umfasst, die auf Grund von Pachtverhältnissen oder ähnlichen Verträgen von Kleingärtnern bewirtschaftet werden. Mit der zeichnerischen **Festsetzung „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingarten“** wird somit auch der unter 4.1. beschriebenen planerischen Konzeption Rechnung getragen.

Die Grundstruktur der Straßenerschließung Scheplake ist im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 158 bereits durch die bestehenden Einfriedungen vorgeprägt. Weder die Lage der Einfriedungen noch das z.Z. bestehende öffentliche Wegegrundstück bilden jedoch einen Korridor, der in seiner Breite den Anforderungen einer öffentlichen Straßenerschließung genügt. Insofern bedarf es der Festsetzung einer **öffentlichen Verkehrsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**, die langfristig die Erschließung der anliegenden Grundstücke sichern hilft.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan ist somit durch Koordinaten eine künftige Straßengrundstücksbreite definiert worden, die zur Aufnahme aller Bestandteile der öffentlichen Straßenerschließung geeignet ist und als Grundlage der Festsetzung der Verkehrsfläche im B-Plan dienen kann. Grundlage die EAE 85/95 Tabelle 17, wonach die Straße Scheplake als Wegetyp AW1 mit einer Fahrbahnbreite von 4,75 (Begegnungsfall Lkw-Pkw) einzustufen ist. Die aus der Einstufung abzuleitende erforderliche Breite des Erschließungskorridors Scheplake beträgt 5,75m und setzt sich aus den folgenden Komponenten zusammen:

- Beidseitig Hochbord mit Rückenstütze inkl. Sicherheitsabstand: 0,50m (2x)
- Fahrbahnbreite: 4,75m

Für die Sicherung des Begegnungsfalls Lkw-Lkw sind in Abständen von 50m bis 100m Ausweichstellen für Lkw eingeordnet worden, die eine Breite des Erschließungskorridors vom 6,50m (Fahrbahnbreite 5,50m) auf einer Länge von ca. 12,00m (3-achsiges Müllfahrzeug) gewährleisten können.

²⁶ Auszug „Perspektiven des Kleingartenwesens und gesetzgeberischer Handlungsbedarf“ - Drucksache 14/5174; Bundesverband Deutscher Gartenfreunde e.V.

Durch die gewählte Festsetzung kann einerseits der Rückbau von Kleingärten auf der Westseite der Verkehrsfläche vermieden werden ohne andererseits private Nutzungen entlang der östlichen Straßenseite in Frage zu stellen, da dort überwiegend nur großflächige Vorgarten- und Grünlandbereiche geringfügig betroffen werden.²⁷

Mit dieser Festsetzung kann auch der Anregung des Amtes für Landwirtschaft und Flurneuordnung, auch künftig die Scheplake für den Radfahrer zweckdienlich vorzuhalten, vollends entsprochen werden.

Die **Einfahrt** der Kleingartenanlage wird entsprechend der vor Ort vorgefundenen Bestandssituation planungsrechtlich gesichert.

Da zu den begriffsbildenden Merkmalen eines Kleingartens im Sinne des § 1 Abs. 1 Nr. 2 BKleingG auch das Vorhandensein von gemeinschaftlichen Einrichtungen zählt, wurden durch Festsetzungen der **überbaubaren Grundstücksflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB** und die Umgrenzung von **Flächen für Gemeinschaftsanlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB** das bestehende Vereinsheim sowie die vorhandenen Freiflächen für Feste und ähnliche Aktivitäten der Kleingärtner gesichert.

Zur Verkehrserschließung der Kleingartenanlage gehört auch die Bereitstellung einer angemessenen Anzahl von Stellplätzen. Für die zeitgemäße Nutzung der Anlage ist das Verhältnis von einem Stellplatz für drei Parzellen anwendbar (angegebene Richtzahl gemäß § 52 VV BauO LSA). Unter der Annahme, dass nach Realisierung des Straßenbauvorhabens „Ringschluss Nord“ ungefähr 51 Gärten verbleiben werden, ist im Bebauungsplan eine **Fläche für Gemeinschaftsstellplätze nach § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB** festgesetzt worden, die bei entsprechender Anordnung nahezu 17 Stellplätze aufnehmen kann. Zur Deckung des Gemeinbedarfes wird der gegenwärtig genutzte Bereich festgelegt.

Im Bereich des Haupteingangs der Kleingartenanlage „Scheplake“ (Flurstück 448) befindet sich ein Elektrohaus mit Anschluss an die 0,4-kV Leitung. Dieses Elektrohaus dient als Verteiler nur innerhalb der Kleingartenanlage „Scheplake“. Demnach wird jede Parzelle durch das vereinseigene Leitungsnetz mit Arbeitsstrom versorgt. Zur Sicherung der für die kleingärtnerisch Nutzung gebotenen Versorgung mit Arbeitsstrom wird die Anlage als **Fläche für die Versorgung nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB** festgesetzt.

Die gebotene Ver- und Entsorgung des Vereinsheimes aber auch die Nutzung der Kleingärten, notwendiger Stellplätze und sonstiger Gemeinschaftseinrichtungen durch die Kleingärtner verlangt die Festsetzung von **Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechten nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB**, da nur so auch die Rechte und Pflichten des Pächters und Verpächters der Kleingartenanlage auf eine rechtssichere Basis gestellt werden können.

Des Weiteren werden im Bebauungsplan über den vorhandenen Hautweg der Anlage **Flächen für Geh- und Fahrrechten nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zu Gunsten der Fahrzeuge, die im öffentlichen Interesse unterwegs sind, wie Feuerwehr, Polizei und Notdienst** festgesetzt. Diese Festsetzung trägt den Belangen des vorbeugenden Brandschutzes und der Rettung von Menschen Rechnung. Aufgrund der internen Wegegestaltung sind derzeit keine schnellen und wirksamen Löscharbeiten in der Kleingartenanlage möglich. Um die Bedingungen für den vorbeugenden Brandschutz und die Rettung von Menschen zu verbessern, ist die Verbreiterung des Hauptweges auf mindestens 3.00 m erforderlich.²⁸

Der nach **§ 9 Abs. 7 BauGB festgesetzte Geltungsbereich** der Planung trägt den gebotenen Mindestanforderungen des BKleingG an die Festsetzung von Dauerkleingärten, den Zielen des Flächennutzungsplans, Landschaftsplans und der Kleingartenkonzeption sowie den Anforderungen an eine zweckmäßige Erschließung der Kleingartenanlage als Bestandteil des städtischen Flächennutzungsgefüges Rechnung. Die festgesetzten Grenzen berücksichtigen darüber hinaus auf der Grundlage von Abstimmungen mit dem Tiefbauamt der Stadt Dessau das Planfeststellungsverfahren zum Straßenbauvorhaben „Ringschluss – Nord“.

²⁷ Der Definition des künftigen Erschließungskorridors konnte keine Fachplanung zu Grunde gelegt werden. Insoweit sind geringfügige Grundstückskorrekturen im Rahmen einer künftigen Planung und Realisierung des Erschließungsweges nicht völlig auszuschließen.

²⁸ bautechnischen Bestimmungen über Zufahrten und Zuwegungen für Feuerwehren (MBL LSA 41 / 2001, S. 840, Pkt. 2)

4.3 Textliche Festsetzungen

4.3.1 Maß der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Die festgesetzten Höchstmaße für die First- und Traufhöhe (FH = 7,50 m; TH = 4,50 m) des Vereinsheimes spiegeln eine städtebauliche Vertretbarkeit der Gestaltungsmöglichkeiten des Gebäudes in Bezug auf die nähere Umgebung wieder.

4.3.2 Flächen für Gemeinschaftsanlagen (Festplatz und Stellplätze) nach § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplanes basiert neben der Sicherung der städtebaulichen Funktion der Kleingartenanlage auch auf der Entwicklung der sozialen Aufgaben. In erster Linie sind hier jene Möglichkeiten zu nennen, die dem Kleingärtner ein hohes Maß an gesellschaftlicher Integration garantieren können.

Von wesentlicher Bedeutung für die soziale Funktion der Kleingartenanlage ist somit neben dem Vereinsheim auch die Festsetzung eines Festplatzes. Dieser wurde in unmittelbarer Nachbarschaft des Vereinsheimes festgesetzt. Diese Fläche ist weder bebaut noch wird sie kleingärtnerisch genutzt.

Wie bereits unter 4.2 dargestellt, gehört auch die Bereitstellung einer angemessenen Anzahl von Stellplätzen zur Verkehrserschließung der Kleingartenanlage. Für die Anlage ist das Verhältnis von einem Stellplatz für drei Parzellen anwendbar (angegebene Richtzahl gemäß § 52 VV BauO LSA). Da aller Voraussicht nach durch das Straßenbauvorhaben „Ringschluss – Nord“ Gärten aufgegeben werden, ist die Fläche für Stellplätze nach der verbleibenden Anzahl der Gärten berechnet worden.

Die Nutzung im Bestand zeigt, dass innerhalb der festgesetzten Fläche für Gemeinschaftsanlagen beide Zweckbestimmungen neben- und miteinander möglich sind.

4.3.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Die Kleingartenanlage „Scheplake“ stellt einen wichtigen Bestandteil des Grün- und Freiflächensystems der Stadt dar. Innerhalb der Flächennutzungsstrukturen im Stadtteil Dessau – Nord verfügt die Anlage im Verbund mit den benachbarten Kleingartenanlagen dabei über ein erhebliches Potential, dass beispielsweise zur Förderung der Schutzgüter Klima und Erholung in Natur und Landschaft beitragen kann.

Da nach den Aussagen der Kleingartenkonzeption der Grünanteil innerhalb der Anlage erhöht werden soll, ist es unerlässlich, insbesondere die Gemeinschaftseinrichtungen und Einfriedungen bei der Einbettung der Anlage in die Umgebung zu betrachten. Dies ergibt sich aus dem Umstand, dass es in der Praxis gerade bei den Einfriedungen zu den angrenzenden Nutzungen erhebliche Unterschiede in Ausmaß, Form und Gestaltung gibt. Des Weiteren tritt auf Grund des nicht zu vernachlässigenden Anteils an Erschließungsflächen und Gemeinschaftseinrichtungen der Faktor Bodenversiegelung in den Vordergrund.

Daher ist es beabsichtigt, einerseits durch die Anlage von Hecken den Grünanteil zu erhöhen und andererseits das Ausmaß und die Ausbildung der Versiegelung auf das notwendige Maß zu beschränken.

Dabei ist es ebenso von Bedeutung, über die festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft die Gemeinschaftsarbeit zu fördern. Denn den größten Einfluss auf die ökologische Wertigkeit der Anlage hat auch die Bereitschaft der Kleingärtner, ein erhebliches Maß an zusätzlicher Gemeinschaftsarbeit in den Natur- und Umweltschutz zu investieren. Der Gegenwert für ein solches Engagement liegt im gesteigerten Stellenwert der Anlage innerhalb des Flächennutzungsgefüges und der daraus resultierende erhöhte Schutz vor Nutzungskonkurrenzen.

5 Umweltschützende Belange

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind auch umweltschützende Belange und die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Diese Belange werden in den einschlägigen Fachgesetzen (z.B. BNatSchG, BImSchG, etc.) und landesrechtlichen Regelungen konkretisiert. Die umweltschützenden Belange sind in einem weiten Sinne zu verstehen. Es rechnen hierzu alle Belange, die einen Bezug zu Umweltgütern haben. § 1a Abs. 2 BauGB verpflichtet die Gemeinden, im Rahmen der Bauleitplanung in der Abwägung diese verschiedenen Belange zu berücksichtigen. Die damit verbundenen Regelungen stellen klar, dass sich die Gemeinde mit den umweltschützenden Belangen auseinandersetzen muss, wenn dazu nach Lage der Dinge Anlass besteht.²⁹

In diesem Sinne regelt § 1 (2) BauGB³⁰ das Verhältnis des Bauplanungsrechtes zu den in anderen Gesetzen geregelten Fachplanungen und Prüfinstrumenten. Exemplarisch sind zu nennen:

1. die Eingriffsregelung nach §§ 18 bis 21 BNatSchG
2. umweltschützende Fachpläne, insbesondere der Landschaftsplan
3. die Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG und
4. die Prüfung nach der Fauna – Flora – Habitat – Richtlinie gemäß § 34 und § 35 BNatSchG

Für den Bebauungsplan wurde kein Grünordnungsplan erstellt, da die vorherrschende Nutzung den Zielen der Landschaftspflege³¹ entspricht, diese mit dem Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden sollen und eine Nutzungsänderung nicht beabsichtigt ist.

Innerhalb der Fachgesetze sind für die Schutzgüter Ziele und allgemeine Grundsätze formuliert, die im Rahmen der nachfolgenden Prüfung der relevanten Schutzgüter Berücksichtigung finden müssen (siehe Tabelle 6)

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
Mensch	Baugesetzbuch BauGB	<p>Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.</p> <p>Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ▪ die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, ▪ die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung, ▪ umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, ▪ die Vermeidung von Emissionen ▪ die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

²⁹ Fachkommission „Städtebau“ der ARGEBAU, Muster – Einführungserlass zum BauROG

³⁰ Baugesetzbuch. in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137), zuletzt durch Art. 12 G zur Änd. des Rechts der Vertretung durch Rechtsanwälte vor den Oberlandesgerichten vom 23.07.2002 (BGBl. S. 2850)

³¹ enthalten und dargestellt im Landschaftsplan der Stadt Dessau

	Bundesimmissionsschutzgesetz	Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.
	TA Lärm	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge
	DIN 18005	Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und –minderung bewirkt werden soll,
	Bundeskleingartengesetz	Die gesetzliche Festlegung, dass ein Kleingarten auch zur Erholung dient und die Erholung ein Element der kleingärtnerischen Nutzung ist.
	Bundesnaturschutzgesetz / Landesnaturschutzgesetz	<p>Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, 2. die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, 3. die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie 4. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft <p>auf Dauer gesichert sind.</p> <p>Die Landschaft ist in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit auch wegen ihrer Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum des Menschen zu sichern. Ihre charakteristischen Strukturen und Elemente sind zu erhalten und zu entwickeln. Beeinträchtigungen des Erlebnis- und Erholungswertes der Landschaft sind zu vermeiden. Vor allem im siedlungsnahen Bereich sind ausreichende Flächen für die Erholung bereitzustellen.</p>
	Raumordnung und Landesplanung	<p>Die freie Entfaltung der Persönlichkeit in der Gemeinschaft und in der Verantwortung gegenüber künftigen Generationen ist zu gewährleisten.</p> <p>Die natürlichen Lebensgrundlagen sind zu schützen und zu entwickeln.</p> <p>Die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes im besiedelten und unbesiedelten Bereich ist zu sichern.</p> <p>Der Schutz der Allgemeinheit vor Lärm und die Reinhaltung der Luft ist sicherzustellen.</p> <p>Für Erholung in Natur und Landschaft sowie für Freizeit und Sport sind geeignete Gebiete und Standorte zu sichern.</p> <p>Die Weiterentwicklung der sozialen Infrastruktur soll darauf ausgereicht 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.</p>
Tiere und Pflanzen	Baugesetzbuch	<p>Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.</p> <p>Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt ▪ die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes <p>Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher</p>

		Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem BNatSchG) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen.
	Bundesimmissionsschutzgesetz	Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.
	Bundesnaturschutzgesetz / Landesnaturschutzgesetz	Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass <ol style="list-style-type: none"> 1. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, 2. die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, 3. die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie 4. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Die wild lebenden Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften sind als Teil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Biotope und ihre sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln oder wiederherzustellen. Der Bestand bedrohter Pflanzen- und Tiergesellschaften ist auf einem ausreichenden Teil der Landesfläche nachhaltig zu sichern.
	Bundeskleingartengesetz	Die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege solle bei der Nutzung und Bewirtschaftung des Kleingartens berücksichtigt werden.
	Wasserhaushaltsgesetz	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen
Boden	Baugesetzbuch	Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem BNatSchG) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zu Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für die bauliche Nutzung die Möglichkeiten der Entwicklungen der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.
	Bundesbodenschutzgesetz	Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.
Wasser	Baugesetzbuch	Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in

		<p>Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.</p> <p>Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt</p> <p>Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem BNatSchG) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen.</p>
	Wasserhaushaltsgesetze Landeswassergesetz	<p>Die Gewässer sind als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Sie sind so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen Einzelner dienen, vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängenden Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf deren Wasserhaushalt unterbleiben und damit insgesamt eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet wird. Dabei sind insbesondere mögliche Verlagerungen von nachteiligen Auswirkungen von einem Schutzgut auf ein anderes zu berücksichtigen; ein hohes Schutzniveau für die Umwelt insgesamt, unter Berücksichtigung der Erfordernisse des Klimaschutzes, ist zu gewährleisten.</p>
Luft	Baugesetzbuch	<p>Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.</p> <p>Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ die Vermeidung von Emissionen ▪ die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität ▪ die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt <p>Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem BNatSchG) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen.</p>
	Bundesimmissionsschutzgesetz	<p>Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.</p>
	TA Luft	<p>Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt</p>
Klima	Baugesetzbuch	<p>Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.</p> <p>Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ die Vermeidung von Emissionen ▪ die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität ▪ die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die

		<p>biologische Vielfalt</p> <p>Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem BNatSchG) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen.</p>
	Bundesnaturschutzgesetz / Landesnaturschutzgesetz	<p>Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, 2. die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, 3. die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie 4. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft <p>auf Dauer gesichert sind.</p>
Landschaft	Baugesetzbuch	<p>Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.</p> <p>Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt <p>Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem BNatSchG) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen.</p>
	Bundesnaturschutzgesetz / Landesnaturschutzgesetz	<p>Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, 2. die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, 3. die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie 4. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft <p>auf Dauer gesichert sind.</p> <p>Die Landschaft ist in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit auch wegen ihrer Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum des Menschen zu sichern. Ihre charakteristischen Strukturen und Elemente sind zu erhalten und zu entwickeln. Beeinträchtigungen des Erlebnis- und Erholungswertes der Landschaft sind zu vermeiden. Vor allem im siedlungsnahen Bereich sind ausreichende Flächen für die Erholung bereitzustellen.</p> <p>Historische Kulturlandschaften und – Landschaftsteile von besonderer Eigenart, einschließlich solcher von besonderer Bedeutung für die Eigenart oder Schönheit geschützter oder schützenswerter Kultur-, Bau und Bodendenkmäler, sind zu erhalten.</p>
	Denkmalschutzgesetz	<p>Bei öffentlichen Planungen und Baumaßnahmen sind die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen, so dass die Kulturdenkmale möglichst erhalten bleiben und ihre Umgebung angemessen gestaltet werden kann.</p>

Kultur- und Sachgüter	Baugesetzbuch	Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.
	Denkmalschutzgesetz	Bei öffentlichen Planungen und Baumaßnahmen sind die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen, so dass die Kulturdenkmale möglichst erhalten bleiben und ihre Umgebung angemessen gestaltet werden kann.

Tabelle 6 Zu beachtende Ziel des Umwelt- und Naturschutzes

Direkte, für das eigentliche Plangebiet relevante Ziele von Fachplänen existieren nach gegenwärtigen Wissensstand nur in Form der Landschaftsplanung.

Der Bebauungsplan ist nicht raumbedeutsam. Eine landesplanerische Abstimmung ist demzufolge nicht erforderlich.³²

Die Stellungnahme der oberen Landesplanungsbehörde erfolgt auf folgenden Rechtsgrundlagen:

- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Dezember 1997 (BGBl. I S. 2902)
- Landesplanungsgesetz (LPIG) des Landes Sachsen-Anhalt vom 28. April 1998 (Veröffentlicht im GVBl. LSA Nr. 16/1998 S. 255) zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. Juli 2003 (veröffentlicht im GVBl. LSA Nr. 26/2003 S. 158,163),
- Gesetz über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 23. August 1999 (veröffentlicht im GVBl. LSA Nr. 28/1999 S. 244), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Mai 2003 (veröffentlicht im GVBl. LSA Nr. 16/2003 S. 110)
- Regionales Entwicklungsprogramm (REP) für den Regierungsbezirk Dessau vom 30. Januar 1996 (veröffentlicht im MBl. LSA Nr. 22 vom 15. April 1996 S. 542), geändert durch Beschluss der Landesregierung vom 21. März 2000 (veröffentlicht im MBl. LSA Nr. 11 S. 331),

Der Bebauungsplan dient der Sicherung und der Weiterentwicklung der ca. 2,5 ha großen bestehenden Kleingartenanlage „Scheplake“ als ein erklärtes Ziel der Stadtentwicklung der Stadt Dessau. Sowohl im Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) als auch im Regionalen Entwicklungsprogramm für den Regierungsbezirk (REP) Dessau wurde in den dort festgelegten Systemen der Zentralörtlichen Gliederung der Stadt Dessau die Funktion eines Oberzentrums zugeordnet.

Der Bebauungsplan Nr. 158 der Stadt Dessau liegt im Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft, welches im REP Dessau festgelegt worden ist. Es wird davon ausgegangen, dass durch den Bebauungsplan „Kleingartenanlage Scheplake“ die Funktion des im REP Dessau festgelegten Vorsorgegebietes für Natur und Landschaft nicht beeinträchtigt wird. Unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind im LEP-LSA und im REP Dessau Vorranggebiete für Hochwasserschutz Mulde festgelegt. Das Vorranggebiet für Hochwasserschutz ist für den schadlosen Abfluss des Hochwassers entlang des Gewässers zu erhalten und von Nutzungen freizuhalten, die den Hochwasserabfluss behindern.

Aus raumordnerischer Sicht werden zum Bebauungsplan Nr. 158 „Kleingartenanlage Scheplake“ der Stadt Dessau keine Bedenken erhoben.³³

Aus abfall- und bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Einwände gegen den Bebauungsplan. Altlasten und Kontaminationsverdachtsflächen sind im Planungsgebiet nicht bekannt.³⁴

Ein wichtiger Planungsgrundsatz des Immissionsschutzrechts für die Bauleitplanung ist § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG), wonach die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete

³² Stellungnahme des LVwA Landesverwaltungsamtes zum Vorentwurf des Bebauungsplanes vom 05.04.2004

³³ LVwA a.a.O.

³⁴ LVwA a.a.O.

soweit wie möglich vermieden werden. Diesbezüglich ergeht folgende immissionsschutzrechtliche Stellungnahme:

Die Stadt Dessau setzt im Bebauungsplan Nr.158 nördlich der Lessingstraße und westlich der Bahnlinie Dessau-Wörlitz eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingarten“ fest, um damit die Kleingartenanlage „Scheplake“ (63 Gärten mit ca. 2,5 ha Fläche) in Dessau-Nord im Bestand durch einen Bebauungsplan zu sichern. Die Kleingartenanlage „Scheplake“ gehört zum Kleingartenverband Dessau-Nord, der eine wichtige Funktion und einen hohen Stellenwert als Erholungsraum für die Stadt Dessau besitzt. Auf Grund der gegenwärtigen örtlichen Gegebenheiten (geringer Zugverkehr auf der Bahnstrecke; ausreichender Abstand der GEE-Fläche am ehemaligem Kühlhaus) bestehen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht gegen die vorliegende Planung keine Bedenken.³⁵

Während vom Geltungsbereich des B-Planes kein bestehendes oder geplantes Naturschutzgebiet berührt wird,³⁶ befinden sich im näheren Umfeld der Kleingartenanlage „Scheplake“ naturschutzrechtliche Schutzgebiete, Denkmale und wasserrechtliche Schutzgebiete.

Dazu gehören das Biosphärenreservat „Flusslandschaft Mittlere Elbe“ Zone III (Landschaftsschutzgebiet „Mittlere Elbe“), das Biosphärenreservat „Flusslandschaft Mittlere Elbe“ Zone II (Naturschutzgebiet „Untere Mulde“) und das „Besondere Schutzgebiet nach FFH – Richtlinie“ und gleichzeitig „Besonderes Schutzgebiet nach „Vogelschutzrichtlinie“ Untere Mulde (Schutzgebiet Nr. 129).

Die geplante Fläche im Gebiet der Stadt Dessau befindet sich nicht im Biosphärenreservat Mittlere Elbe. Hinweise darauf, dass Belange des Biosphärenreservates im grenznahen Bereich berührt werden, liegen nicht vor. Die Fläche befindet sich ebenfalls nicht im neu entstehenden Biosphärenreservat Flusslandschaft Mittlere Elbe (Stand 02.04.2004).³⁷

Östlich der Kleingartenanlage und des Dammes der Dessau – Wörlitzer Eisenbahn haben das Naturschutzgebiet „Untere Mulde“ und das „Besondere Schutzgebiet nach FFH – Richtlinie“ und gleichzeitig „Besonderes Schutzgebiet nach Vogelschutzrichtlinie“ Untere Mulde (Schutzgebiet – Nr. 129) übereinstimmende Grenzen. Auswirkungen auf das „Besondere Schutzgebiet nach FFH – Richtlinie“ und gleichzeitig „Besonderes Schutzgebiet nach „Vogelschutzrichtlinie“ Untere Mulde (Schutzgebiet Nr. 129) sind auf Grund der bestandssichernden Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes nicht zu befürchten.

Östlich der Kleingartenanlage liegen u.a. das Denkmalschutzgebiet des Dessau – Wörlitzer Gartenreichs, die Einzeldenkmale Eisenbahnanlage der „Dessau – Wörlitzer Eisenbahn“, der „Schillerpark“ und ein Überschwemmungsgebiet entsprechend § 96 Wassergesetz LSA. Zum Dessau – Wörlitzer Gartenreich gehören im Umfeld der Kleingartenanlage „Scheplake“ der „Schillerpark“ und der gesamte Bereich entlang der Dessau – Wörlitzer Eisenbahn, wobei der Eisenbahnkörper (Eisenbahndamm) ein denkmalgeschützter Teil ist.

Aus Sicht der Archäologie und der Bau- und Kunstdenkmalpflege werden keine Bedenken gegen den Bebauungsplan vorgetragen.³⁸

Auf Grund der Zielstellung des Bebauungsplanes, die bestehende Nutzung festzuschreiben zu wollen, sind keine Auswirkungen auf diese Gebiete zu erwarten.

Aus Sicht der oberen Wasserbehörde (Wasserwirtschaft) ergeben sich nach summarischer Prüfung keine Hinweise. Nach Prüfung der Planvorlagen wurde festgehalten, dass die Kleingartenanlage Scheplake im Osten durch den Damm der Dessau-Wörlitzer Eisenbahn begrenzt wird, der gleichzeitig als Hochwasser Schutzdeich zur Mulde fungiert. Mit der Plangenehmigung für die Änderung der Betriebsanlagen der Bahnstrecke Dessau Wörlitz (AZ 34d-30233/G-02/03» wurden 2003 die Voraussetzungen zur Sanierung der Gleisanlagen und zum Hochwasserschutz geschaffen. Unmittelbar parallel der Eisenbahntrasse kommt es zu einer Flächeninanspruchnahme durch das Straßenbauvorhaben „Ringschluss Nord“, das Bestandteil des Verkehrsentwicklungsplanes der Stadt Dessau ist. Beide Vorhaben werden durch die Stadt Dessau koordiniert und realisiert und sind in der Planvorlage berücksichtigt. Diesbezüglich gibt es zum vorliegenden Bebauungsplan keine weiteren Forderungen aus wasserbaulicher Sicht.³⁹

³⁵ LVwA a.a.O.

³⁶ LVwA a.a.O.

³⁷ Stellungnahme der Biosphärenreservatsverwaltung „Flusslandschaft Mittlere Elbe“ vom 05.03.2004

³⁸ Stellungnahmen des Landesamtes für Archäologie und Denkmalpflege vom 05.03.2004 und 17.05.2004

³⁹ LVwA a.a.O.

Da nach Aussage des Landesbetriebes für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft (LHW, Flussbereich Wittenberg, der Deich (Eisenbahndamm „Dessau – Wörlitzer – Eisenbahn“) östlich der Kleingartenanlage "Scheplake" dem Hochwasserschutz dient, sind die Vorschriften des Wassergesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. April 1998 (GVBl. S. 186) zuletzt geändert durch Viertes Gesetz zur Änderung des Wassergesetzes für das Land Sachsen-Anhalt vom 15.04.2005 (GVBl. LSA S. 208) LSA, insbesondere zu den Voraussetzungen für die Errichtung von baulichen Anlagen in der Nähe von Hochwasserschutzanlagen nach § 134 WG LSA zu beachten.

Danach sind Maßnahmen, die die Deichunterhaltung unmöglich machen oder wesentlich erschweren oder die Sicherheit des Deiches beeinträchtigen könnten, verboten.⁴⁰ Anlagen der Ver- und Entsorgung, der Be- und Entwässerung sowie Anlagen des Verkehrs dürfen in einer Entfernung bis zu zehn Metern, ausgehend von der jeweiligen wasser- und landseitigen Grenze des Deiches, nicht errichtet oder wesentlich geändert werden; für sonstige Anlagen jeder Art gilt dies in einer Entfernung bis zu fünfzig Metern und für Anlagen des Bodenabbaus in einer Entfernung bis zu einhundertundfünfzig Metern⁴¹. Die Wasserbehörde kann zur Befreiung vom Verbot Ausnahmen genehmigen, wenn Anlagen der Ver- oder Entsorgung, der Be- oder Entwässerung oder des Verkehrs betroffen sind oder wenn das Verbot im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Ausnahme mit den Belangen der Deichsicherheit vereinbar ist.⁴²

Da die kleingärtnerische Nutzung keine bauliche, sondern eine sonstige Nutzung im Sinne der § 29 ff. BauGB darstellt, fällt sie nicht unter das o.a. Verbot. Gartenlauben und andere Nebenanlagen als sonstige Anlagen jeder Art im Sinne des § 134 Abs. 3 WG LSA dürfen dagegen nur ausnahmsweise errichtet werden, wenn die o.a. Voraussetzungen gegeben sind.

Da das Vorhandensein von Gartenlauben kein Begriffsmerkmal der kleingärtnerischen Nutzung ist⁴³, und auch nur diese Nutzung in unmittelbarer Nähe zum Eisenbahndamm „Dessau – Wörlitzer – Eisenbahn“ festgesetzt werden soll, stehen die Vorschriften des Wassergesetzes dem Bebauungsplan nicht entgegen.

Belange der Land – und Forstwirtschaft werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht berührt. Weder Flächen, die im Sinne des § 201 BauGB (Landwirtschaft) genutzt werden noch Flächen, die im Sinne des § 2 LWaldG LSA Wald darstellen, sind Bestandteile der Planungen. Auch im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes sind keine derartigen Flächen vorhanden, die von der Planung berührt werden.

Belange der Abfallwirtschaftsplanung, d.h. in Aufstellung befindliche Abfallwirtschaftspläne einschließlich geplanter konkreter Abfallentsorgungsanlagen werden nicht berührt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine betriebene bzw. in Stilllegung befindlichen Deponien, die der Zuständigkeit der oberen Abfallbehörde unterfallen.

Belange der Abfallentsorgung werden durch das Aufstellen des Bebauungsplanes ebenfalls nicht berührt. Die im Plangebiet anfallenden festen Abfallstoffe werden entsprechend der Abfallbeseitigungssatzung der Stadt Dessau der entsorgungspflichtigen Körperschaft übergeben.

Hinsichtlich der Abwasserentsorgung 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.

Nach Prüfung des Entwurfs des Bebauungsplanes ergeben sich aus der Sicht der Wasserbehörde im Landesverwaltungsamt, Referentenbereich Kommunalabwasser, keine Einwände zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 158 „Kleingartenanlage Scheplake“ in Dessau – Nord.

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. 10 WG LSA ist geregelt, dass das Abwasser vom Verfügungsberechtigten über das Grundstück, auf dem das Abwasser anfällt, dem gemäß § 151 Abs. 1 bis 8 WG LSA zur

⁴⁰ § 134 Abs. 1 WG LSA

⁴¹ § 134 Abs. 2 WG LSA

⁴² § 134 Abs. 3 WG LSA

⁴³ vgl. hierzu Mainczyk: BKleingG, § 3, Rn 21

Abwasserbeseitigung Verpflichteten zu überlassen ist. Entsorgungspflichtig ist die Stadt Dessau. Auf § 151 Abs. 3 und Abs. 5 WG LSA wird hingewiesen.

Ein Anschluss an das Abwasserkanalsystem der Stadt Dessau ist somit ausschließlich auf das Vereinsheim zu beschränken. Der Anschluss aller oder einzelner Gartenparzellen muss mit Verweis auf die o.a. Intentionen des BKleingG ausgeschlossen werden.

Nach Angaben der unteren Wasserbehörde geht von den vorhandenen Abwasseranlagen (hier: abflusslose Sammelgruben) bei regelmäßigen Überschwemmung der Gärten (vgl. Pkt.2.4.2 Geologie/Hydrologie) oder durch eindringendes Grundwasser eine Gefährdung gem. Wassergesetz für das Grundwasser aus. Ausschlaggebend sind die hohen Grundwasserstände.

Eine Verbesserung dieser Situation kann durch die Schaffung einer zentralen Einheit (sanitäre Einrichtung und Waschmöglichkeit) im/am Vereinsheim zu erreichen. Es sei darauf verwiesen, dass rechtmäßig hergestellte Ver- und Entsorgungseinrichtungen in der Gartenlaube Bestandsschutz genießen. Die auf Grund der hohen Grundwasserstände am Standort beabsichtigte ausschließliche Nutzung der vorhandenen zentralen sanitären Einrichtung zur Abwasserentsorgung wird von der Wasserbehörde im Landesverwaltungsamt befürwortet.

Durch die Realisierung des „Ringschluss Dessau-Nord“ werden einige Kleingärten nur noch fußläufig erreichbar sein. Negative Auswirkungen entstehen in Bezug auf die Entsorgung des Schmutzwassers aus abflusslosen Sammelgruben der bestandsgeschützten Gartenlauben.

Durch das Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt sind die Gemeinden nicht zur Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers verpflichtet. Niederschlagswasserbeseitigungen mittels Anlagen sind bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Das anfallende Regenwasser ist grundsätzlich auf den jeweiligen Grundstücken zurückzuhalten oder zu versickern. Entsprechende Anschlussrechte bzw. Anschlusspflichten sind der „Satzung über die Abwasserbeseitigung und den Anschluss an die öffentlichen Abwasserbeseitigungseinrichtungen der Stadt Dessau“ (Stand: 12.07.1997, zuletzt geändert am 20. Juli 2005) zu entnehmen.

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

Die im Zusammenhang bebauten Ortsteile der Stadt Dessau (NatSchG LSA § 59 Abs. 1a) wurden auf Grund der hohen anthropogenen Überprägung als eigenständige Einheit ausgewiesen. Die standörtlichen Faktoren sind durch die Bautätigkeit des Menschen stark überformt, so dass eine Differenzierung nach Nutzungsunterschieden sinnvoll erscheint. Diese Ortsteile werden im Landschaftsplan eigenständig behandelt. Die Gliederung des Siedlungsraumes erfolgte nach städtebaulichen Gesichtspunkten und Nutzungsintensitäten. Dabei wurde auf die Gliederung des Stadtgebietes in Stadtteilen Rücksicht genommen, um mit den Aussagen im FNP übereinzustimmen.

Die Karte 16 des Landschaftsplans „Landschaftsgliederung“ weist für den Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Einheit aus (AF 3 „Walderseer Mulde“). Aufbauend auf der Zustandsbeschreibung dieser Einheit wurde ein Leitbild erarbeitet. Das Handlungskonzept des Landschaftsplans (Karte 19) konkretisiert die Inhalte des in Kapitel 5 des Landschaftsplans dargestellten Leitbildes durch die erforderlichen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Stadtgebiet. Es dient dabei vor allem zur Vorbereitung und Ergänzung der Bauleitplanung.

Der Aufbau der Karte 19 verdeutlicht hierfür die Prioritäten im Sinne der nachhaltigen Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt sowie der Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen. In ihr werden Siedlungsbereiche dargestellt, die charakteristische Grün- und Siedlungsstrukturen als zu erhaltende Grünflächen aufweisen. In der Karte 19 werden auch die Ergebnisse der Kleingartenkonzeption dargestellt. Danach sollen die in der Stadt Dessau und den Vororten bzw. in den Randbereichen liegenden Dauerkleingärten als bedeutende Bestandteile der charakteristischen Grün- und

Siedlungsstruktur erhalten bleiben. Sie erfüllen wichtige stadtoökologische Aufgaben, dienen der wohnungsnahen Erholung und sind bedeutende Bindeglieder innerhalb des Freiraumsystems.

Hinsichtlich der Zustandsbeschreibung der relevanten Schutzgüter wird auf Kapitel 2.6 verwiesen.

Bei Nichtaufstellung des Bebauungsplanes steht zu befürchten, dass die Kleingartenanlage zum Zwecke einer anderen wirtschaftlichen Verwertung des Kleingartengrundstücks, sei es zum Eigenbedarf oder zur Umstrukturierung in eine andere zulässige wirtschaftlich vorteilhaftere Nutzung aufgegeben werden würde. Zudem sind im Umfeld bereits erste Ansätze einer Hinterlandbebauung zu verzeichnen. Damit würde die Kleingartenanlage gänzlich verloren gehen.

Insofern würde je nach Erwägungsgrund die Kleingartenanlage vollkommen umstrukturiert werden mit einer Zunahme an Überbauung mit Auswirkungen auf die sonstigen Schutzgüter.

Insbesondere die Belange der Gesundheit, zu denen auch die Regenerationsfähigkeit (Schutzgut Mensch) der Kleingärtner zählt, würden dabei eine erhebliche Beeinträchtigung erfahren. Zudem würden die Funktionen der Kleingartenanlage als stadtgestaltendes Element unter Einbeziehung in das System ökologische wertvoller Grünflächen dauerhaft verloren gehen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes trägt insofern den städtebaulichen Funktionen des Kleingartenwesens der Stadt Dessau und dem berechtigten Interesse der Kleingärtner am Schutz ihrer für die Allgemeinheit wirkenden Investitionen Rechnung.

Angesichts der Zielstellung des Bebauungsplanes, die seit langem bestehende Kleingartenanlage „Scheplake.“ auf unbestimmte Zeit in ihrem Bestand zu sichern, sind keine Umweltauswirkungen zu befürchten. Dies wird auch durch die gesetzgeberische Zielstellung des Bundeskleingartengesetz untersetzt, wonach die Nutzung der Anlage und die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege in sich keine Widerspruch darstellen dürfen.

Der ökologischen Wert der Kleingartenanlage wird innerhalb der Anlage bereits gebührend berücksichtigt und hat seinen Niederschlag innerhalb des Landschaftsplanes, des Flächennutzungsplanes und der Kleingartenkonzeption der Stadt gefunden.

Wie aus der Zusammenarbeit der Stadtverwaltung mit dem Stadtverband deutlich wird, zählen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege bereits zu den festen Bestandteilen der kleingärtnerischen Nutzung der Einzelparzellen. Ein wesentlicher Beitrag kommt hier der Gartenordnung und der Fachberatung durch den Stadtverband zu.

Im Einzelnen sind deshalb durch die Planung zu erwarten:

Für das Schutzgut Mensch	Für das Schutzgut Wasser
<ul style="list-style-type: none"> ▪ keine Beeinträchtigungen der Wohnumfeldfunktion durch Immissionen ▪ keine Beeinträchtigungen der Regenerationsfähigkeit 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ keine Einschränkung der Grundwasserneubildungsrate ▪ keine Veränderungen der natürlichen Abflussverhältnisse bei Einhaltung der wasserrechtlichen Vorschriften
Für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere	Für die Schutzgüter Luft und Klima
<ul style="list-style-type: none"> ▪ kein Verlust von Lebensräumen und ihren Funktionen, ▪ keine Beeinträchtigung von Biotopfunktionen ▪ keine Verlust bzw. Beeinträchtigung von Biotopvernetzungsfunktionen ▪ keine Einschränkung der biologischen Vielfalt <p>bei Regelung zur Entwicklung eines Schutzgrüns am Anlagenrand</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ keine Veränderung der Durchlüftungsfunktion ▪ keine Beeinträchtigung der bioklimatischen Ausgleichsfunktion ▪ keine Beeinträchtigung der Immissionsschutzfunktion
Für das Schutzgut Boden	Für das Schutzgut Landschaft
<ul style="list-style-type: none"> ▪ keine Beeinträchtigung der 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ keine Beeinträchtigung der ästhetischen

Produktionsfunktion <ul style="list-style-type: none"> ▪ keine Verlust bzw. Beeinträchtigung Regelungs- und Lebensraumfunktion ▪ keine Beeinträchtigung der Archivfunktion 	Funktion der Landschaft
Für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ keine Beeinträchtigung oder Verlust erhaltenswerter Bestandteile der Kulturlandschaft mit ortsbildprägender Eigenart 	

Tabelle 7 Auswirkungen der Planungen auf die Belange von Natur und Landschaft

Darüber hinaus sind Auswirkungen auf die sonstigen Umweltbelange des § 1 Abs. 6 Nr.7 Buchstaben b und i darzustellen:

- Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von potenziellen FFH – und Vogelschutzgebieten sind nicht zu befürchten
- Auswirkungen auf den Menschen, seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt sind ebenfalls nicht zu befürchten; die Kleingartenanlage ist seit 1922 in die bestehende Ortslage integriert. Nachbarschaftskonflikte sind nicht zu verzeichnen.
- Zu den Darstellungen von Fachplänen, wie Landschaftsplan oder Flächennutzungsplans sind keine Konflikte zu verzeichnen.
- Die Luftqualität im Planungsgebiet und seinem Umfeld weist keine Belastungen auf. Eine nachhaltig negative Veränderung der Luftqualität steht auch bei Umsetzung der Planung nicht zu befürchten.

Neben den oben dargestellten Auswirkungen ist darüber hinaus nach § 1a Abs. 3 die Eingriffsregelung nach BNatSchG abzuhandeln.

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

Die Vorschriften zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung sind seit dem Erlass des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuches und zur Neuregelung des Rechtes der Raumordnung (BauROG) vom 18.08.1997, in Kraft getreten am 01.01. 1998 in folgenden Paragraphen des BauGB enthalten:⁴⁴

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

Tabelle 8 Vorschriften zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Damit wurden die formalen Inhalte der Eingriffsregelung, die das Bauleitplanverfahren betreffen, in das BauGB übernommen, während die materiellen Inhalte im Naturschutzrecht verblieben. Dies hat zur Folge, dass in Bezug auf die Bauleitplanung Sinn und Zweck der Eingriffsregelung, die Systematik

⁴⁴ Die Aufzählung ist nicht abschließend. Weitere Vorschriften können den § 24 (1) Nr. 1 BauGB, § 34 (4) Satz 5 BauGB, §40 (1) Nr. 14 BauGB, den §§ 55 (2) und 7, 57, 59 (1) und 61 (1) BauGB, den §§ 135 a bis 135 C und den §§ 147 (2), 148 (2), 154 (1) und 156 (1) BauGB entnommen werden.

der Eingriffsregelung (Vermeidung – Ausgleich – Ersatz) und Begrifflichkeit der Eingriffsregelung weiterhin durch das Naturschutzrecht bestimmt werden.

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

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

Im Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 23. Juli 2004 (GVBl. LSA Nr. 41/2004) sind die Vorschriften zur Anwendung der Eingriffsregelung in den §§ 18 bis 24 NatSchG LSA enthalten.

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

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

Dies ist bei einer bestandsichernden Planung nicht notwendig.

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.⁴⁵

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 Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen.

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

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 aber nicht beabsichtigt.

⁴⁵ § 18 BNatSchG (BGBl I 2002, 1193)

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.

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

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

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

Auf die Dauer dieser Beeinträchtigung kommt es im Grundsatz nicht an. Allerdings wird eine Beeinträchtigung nur ganz vorübergehender Art kaum als erheblich bezeichnet werden können. Von einer nachhaltigen, also dauernden Folgen auslösenden Beeinträchtigung wird man in der Regel auch nur dann sprechen können, wenn diese Beeinträchtigung auch ohne diesen zeitlichen Gesichtspunkt von einer gewissen Erheblichkeit ist. Insofern sind die beiden Voraussetzungen „erheblich“ oder „nachhaltig“ keine echten Alternativen, sondern stehen in einer gewissen Verbindung miteinander.⁴⁶

Anhand anerkannter naturschutzfachlicher Wertmaßstäbe⁴⁷ ist davon auszugehen, dass mit der Aufstellung des bestandssichernden Bebauungsplanes für eine Kleingartenanlage die Eingriffsregelung daher nicht anzuwenden ist.

Auf eine Bewertung der Umweltauswirkungen wird aufgrund der bestandssichernden Ansatzes der Bauleitplanung ebenso verzichtet.

Einschränkend ist muss dazu aber darauf hingewiesen werden, dass diese Einschätzung nur von Bestand sein kann, wenn die Maßnahmen und Vorschläge der Kleingartenkonzeption (siehe Kapitel „Grundzüge der Planung“) zur Entwicklung der Anlage festgesetzt werden.

Vor diesem Hintergrund bleibt festzuhalten, dass weitere Maßnahme zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen nicht erforderlich sind.

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

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. 158 einschlägig anwendbar.

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

⁴⁶ Köppel: Praxis der Eingriffsregelung, S. 147, Stuttgart: Ulmer, 1998

⁴⁷ siehe u.a. Gehrhards, I. : Naturschutzfachliche Handlungsempfehlungen zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Bonn – Bad Godesberg (BfN), 2002

- 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.

Dies ist vorliegend aber nicht der Fall. Der Bebauungsplan ist nicht uvp – pflichtig.

6 Abwägungsgebot

Gemäß §1 Abs. 6 BauGB sind die von der Aufstellung eines Bebauungsplanes berührten öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Das Abwägungsgebot verlangt, dass:

1. eine Abwägung überhaupt stattfindet,
2. in die Abwägung an Belangen eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss und
3. weder die Bedeutung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange verkannt noch der Ausgleich zwischen ihnen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht (Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 14. Februar 1975 - IV - C 21.74 -, BVerwGE 48, 56, 63f).

Diesem Abwägungsgebot wird Rechnung getragen. Gründe, aus denen die Inkraftsetzung des Bebauungsplanes zu unterlassen wäre, liegen nach jetzigem Kenntnisstand nicht vor. Die Abwägung aller vom Bebauungsplan betroffenen und bekannten öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander führt im Ergebnis zum Beibehalt der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen. Der Bebauungsplan ist im Interesse der Allgemeinheit geboten und auch vor dem Hintergrund umweltrelevanter und sozialer Aspekte gerechtfertigt.

Insgesamt ergibt sich, dass die Stadt Dessau mit dem Beschluss über den Bebauungsplan Nr. 158 „Scheplake“ deutlich macht, an der langjährigen Tradition des Kleingartenwesens in der Stadt festhalten zu wollen. So zählt die Kleingartenanlage Scheplake mit ihrer über achtzigjährigen Geschichte zu den ältesten Anlagen auf dem Stadtgebiet.

Wie viele andere Kleingartenanlagen in der Stadt (bspw. „Lindenbreite“, „Dr. Schreiber“) ist auch die Anlage „Scheplake“ seit geraumer Zeit einem Umwandlungsdruck unterlegen, der das Konkurrenzgeflecht zwischen den unterschiedlichen Nutzungsansprüchen an innenstadtnahe Flächen (Baulandbereitstellung, Infrastruktur, Freizeit und Erholung) deutlich unterstreicht.

So begehrt die Eigentümerin (Erbengemeinschaft) der Flächen innerhalb der Kleingartenanlage „Scheplake e.V.“ die Bebauung mit mehreren Einfamilienhäusern. Die Erbengemeinschaft verpachtete das Grundstück der Kleingartenanlage an den Stadtverband der Gartenfreunde e.V. auf unbestimmte Zeit. Nutzer des Grundstücks ist der Kleingartenverein „Scheplake e.V.“. Die Absicht der Eigentümerin, auf dem Gelände der Kleingartenanlage Einfamilienhäuser errichten zu wollen, wird nach anhängigem Rechtsstreit von der Auffassung getragen, dass die Kleingartenanlage nicht mehr unter das Bundeskleingartengesetz falle, da sich die Anlage zwischenzeitlich zu einer Wochenendsiedlung entwickelt habe. Im Ergebnis und mit Blick auf die die Anlage umgebenden baulichen Anlagen schätzen die Eigentümerin der Flächen entgegen der Auffassung der Stadt (§35 BauGB) ein, dass die Grundstücke der Kleingartenanlage „Scheplake“ an einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Sinne des § 34 BauGB teilnehmen.

Die in der Kleingartenkonzeption zum Ausdruck gebrachte Bedeutung der Kleingartenanlage als Bestandteil des Freiraumsystems der Stadt Dessau überwiegt am Ende die Interessen die Eigentümerin an einer Umnutzung der Kleingartenanlage und mündet schlussendlich in der Aufstellung des Bebauungsplanes.

Insbesondere die Kleingartenkonzeption belegt eindrucksvoll, dass die Kleingartenanlage „Scheplake“ im räumlichen Verbund mit den Anlagen „Am Schillerpark“, „Erbring“, „Gartenfreude“ und „Lessing“ ein unverzichtbarer Bestandteil der Kleingärten im Stadtteil Dessau – Nord 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 „Scheplake“ auf unbestimmte Zeit festzuschreiben, aufrechterhalten.

Gestützt wird diese Absicht auch von den im Flächennutzungsplan aufgezeigten Tendenzen der Bevölkerungs- und Baulandentwicklung. Die rechtfertigen keine Neuausweisung von Wohnbauflächen oder gar Verfestigungen von „Splittersiedlungen“ im Außenbereich.

Der Annahme, dass es innerhalb der Anlage Entwicklungen gäbe, die sich nicht mit der kleingärtnerischen Nutzung vereinbaren lassen, ist entgegenzuhalten, dass mit der Aufstellung des Bebauungsplanes gerade auch das Ziel verfolgt wird, den Intentionen des Kleingartenrechtes im Einklang mit den Aussagen der Kleingartenkonzeption Rechnung zu tragen.

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 Eigentümerngarantie (Art. 14 GG) Rechnung getragen werden. Die Einschränkungen die 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 Kleingartenutzung 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.

Mit der Inkraftsetzung des Bebauungsplanes sind keine Nachteile im Bezug auf die Privatnützigkeit des Grundstücks der Kleingartenanlage zu erkennen.

Zwar führt der Erlass des Bebauungsplanes Nr. 158 in Verbindung mit den eingeschränkten Kündigungsmöglichkeiten der Verpächterin nach §§ 8 ff. BKleingG dazu, dass die durch den Bebauungsplan für Dauerkleingärten festgesetzten Grundstücke von der Eigentümerin 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 des Eigentümers 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 die Eigentümerin 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 die Eigentümerin im Hinblick auf die Sozialgebundenheit seines Eigentums grundsätzlich hinnehmen. (vgl. BVerfGE 87, 114 - Pachtzins für Kleingärten)

Zwar begehrte die Eigentümerin schon vor der Aufstellung des Bebauungsplanes die Nutzung ihrer innerhalb der Kleingartenanlage gelegenen Grundstücke für Wohnhäuser; die in der Kleingartenkonzeption der Stadt Dessau zum Ausdruck gebrachte Bedeutung der Kleingartenanlage als Bestandteil des Freiraumsystems der Stadt Dessau, aber auch die Beschlüsse der Stadt Dessau zur Vermeidung neuer Wohnbaugebiete im Außenbereich überwiegen am Ende die Interessen der Eigentümerin an einer Umnutzung der Kleingartenanlage und münden schlussendlich in der Aufstellung des Bebauungsplanes.

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 eines Bebauungsplanes, die den Absichten der Eigentümerin Rechnung trägt, stünde wiederum der Flächennutzungsplan entgegen, 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 „Scheplake“ als bedeutenden Bestandteil der 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 ihrer Pflicht nachkommt, in anderen Gebieten ausreichend Flächen für die kleingärtnerische Nutzung bereitzustellen. Denn die Kleingartenkonzeption belegt doch eindrucksvoll, dass es von großer Bedeutung ist, die Ergebnisse der langjährigen Tradition der Kleingartenanlage zu schützen. Ohne die Bereitschaft der Kleingärtner wäre es in den zurückliegenden Jahren nicht möglich gewesen, dass der Kleingartenanlage innewohnende ökologische Potential herauszuarbeiten. Dem Fortbestand als gerade randstädtisch gelegene Anlage 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 die Eigentümerin keine Kosten oder Nachteile im Bezug auf die Privatnützigkeit des Grundstücks zu erkennen. 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, zu 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.

Der gegenwärtige Leerstand in der Kleingartenanlage liegt bei 1 %. Die Festsetzung als Dauerkleingarten im Bebauungsplan Nr. 158 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 der Einwenderin nicht.

Die Inanspruchnahme von Privateigentum zum Ausbau des Weges „Scheplake“ erfolgt nur im unbedingt erforderlichen Umfang und ist für die zweckmäßige Gestaltung der Erschließung entsprechend vorhandener Nutzungsansprüche unverzichtbar. Eine Verschiebung der im bebauungsplan festgesetzten Verkehrsfläche nach Westen hätte zwar eine geringere Inanspruchnahme privater Flächen zur Folge, jedoch würde der dann zu erwartende Eingriff in die angrenzenden Kleingärten in keinem ausgewogenen Verhältnis zu den beabsichtigten Eingriffen auf der Ostseite der „Scheplake“ stehen. Auf dieser Seite sind überwiegend nur großflächige Vorgarten- und Grünlandbereiche anliegender Nutzungen geringfügig betroffen.

Die derzeitige Nutzung der Anlage „Scheplake“ und die Belange von Umwelt, Natur und Landschaft stellen keinen Widerspruch dar. Dabei ist es von Bedeutung, über die festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft die Gemeinschaftsarbeit zu fördern. Denn den größten Einfluss auf die ökologische Wertigkeit der Anlage hat auch die Bereitschaft der Kleingärtner, ein erhebliches Maß an zusätzlicher Gemeinschaftsarbeit in den Natur- und Umweltschutz zu investieren. Der Gegenwert für ein solches Engagement liegt im gesteigerten

Stellenwert der Anlage innerhalb des Flächennutzungsgefüges und der daraus resultierende erhöhte Schutz vor Nutzungskonkurrenzen.

Soweit es um die öffentliche Belange des Verkehrs geht, die neben den Anforderungen an eine gesicherte Erschließung auch das Planfeststellungsverfahren zum „Ringschluss – Nord“ betreffen, erscheint nach dem derzeitigen Wissenstand gewährleistet, dass der Bebauungsplan, insbesondere durch seinen Grenzen nicht im Widerspruch zu diesem Straßenbauvorhaben steht. Aus den Unterlagen des Bebauungsplanes ist ersichtlich, dass bei der Planung des Bebauungsgebietes „Kleingartenanlage Scheplake“ die Aspekte der Verkehrssicherheit, Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrsablaufs beachtet wurden.

Die Anregung des Amtes für Landwirtschaft und Flurneuordnung, auch künftig die Scheplake für Radfahrer vorzuhalten, findet durch die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche, deren Ausmaß den Bedürfnissen des dort schon jetzt stattfindenden Verkehrs, vom Fußgänger über Radfahrer bis zum Lkw ausreichend Rechnung trägt, ausreichend Beachtung.

Durch die gewählten Festsetzungen wird sich das Umfeld der Kleingartenanlage nicht ändern. Nachteile im Bezug auf die Schutzansprüche der Nachbarschaft sind daher nicht zu befürchten.

Was die Belange des vorbeugenden Brandschutzes und der Rettung von Menschen anbetrifft, so wurde gemeinsam mit dem Tiefbauamt und der Berufsfeuerwehr geprüft, ob im Planfeststellungsverfahren zum „Ringschluss – Nord“ Zufahrten vom „Ringschluss geschaffen werden können, um die derzeitigen Defizite beim Brandschutz mindern zu können.

Nach dem gegenwärtigen Arbeitsstand zur Vorbereitung der Planung zum Straßenbauvorhaben „Ringschluss – Nord“ ist die Neuordnung der kleingarteninternen Wegegestaltung im Rahmen Straßenbauvorhaben „Ringschluss – Nord“ nur im gebotenen Umfang möglich. Dies bedeutet, dass mit dem Straßenbauvorhaben die Absicht verbunden ist, nur dort einen neuen Weg schaffen zu wollen, wo das Vorhaben auch in das gegenwärtige Wegenetz eingreifen wird.

Trotz alledem hilft allein das Abwarten auf diese Planung aber nicht, die gegenwärtige Erschließung als ausreichend zu betrachten. Insbesondere der Hauptweg der Kleingartenanlage ist mit einer mittleren Breite von 2,60 m nicht geeignet, das Befahren von Fahrzeugen, die im öffentlichen Interesse unterwegs sind, wie Feuerwehr und Notdienst, zu ermöglichen. Nicht erst die bautechnischen Bestimmungen über Zufahrten und Zuwegungen für Feuerwehren (MBL LSA 41 / 2001, S. 840, Pkt. 2) verlangen eine lichte Breite von 3,00 m. Schon vor 1990 wurde nach den Grundsätzen des VKSK für die Errichtung von Kleingartenanlagen eine entsprechende Mindestbreite für Hauptwege gefordert.

Obendrein gehen vom derzeitigen Hauptweg schmale Wege ab, über die die Kleingärten im Norden und Süden der Anlage zu Fuß erreicht werden können.

Die Berufsfeuerwehr vertritt die Belange des vorbeugenden Brandschutzes und des Rettungswesens als öffentliche Aufgabe im Rahmen der Daseinsvorsorge und der Gefahrenabwehr. Ihre Stellungnahme betrifft insofern die verkehrsmäßige Erschließung der Kleingartenanlage "Scheplake" und der einzelnen Kleingartenparzellen. Im Rahmen der Bauleitplanung hat die Stadt demnach eigene Überlegungen darüber anzustellen, inwiefern die interne Erschließung der Kleingartenanlage Scheplake, insbesondere mit Blick auf die Rettungswege verbessert werden kann. Rettungswege dienen im Brandfall der Rettung vor allem von Menschen und Tieren sowie der Brandbekämpfung.

Die Stellungnahme der Berufsfeuerwehr, wonach aufgrund der internen Wegegestaltung für die südöstlich gelegenen Kleingärten keine schnellen und wirksamen Löscharbeiten möglich sind, begründet daher die Pflicht der Stadt Dessau, auf der Grundlage des örtlichen Wegenetzes die im Entwurf festgesetzten Flächen für Geh- und Fahrrechte im Bebauungsplan zu Gunsten der Rettungs- und Löschfahrzeuge zu erweitern.

Entsprechend den örtlichen Verhältnissen ist dies allerdings mit Veränderungen, beispielsweise bei der Lage der Einfriedungen der Gärten entlang des Hauptweges verbunden. Denn gemäß der Richtlinie über die Flächen der Feuerwehr (MBL LSA 41 / 2001, S. 840, Pkt. 2) ist für die Fahrzeuge der Feuerwehr bei Wegen eine lichte Breite von 3,00 m zu gewährleisten. Dieses Maß ist derzeit schon beim Hauptweg der Anlage nicht gegeben.

Um die Anforderung für die Festsetzung im Bebauungsplan exakt bestimmen zu können ist der Kleingartenverein und der Stadtverband der Gartenfreunde am 17.01.2006 zu einem Abstimmungsgespräch in das Stadtplanungsamt gebeten worden

Die Abstimmung diene dem Ziel, für die Beschlussfassung über den Bebauungsplan ein konsensfähiges und umsetzungsorientiertes Konzept zur Brandschutzbekämpfung in der Kleingartenanlage zu entwickeln.

Aufgrund der örtlichen Verhältnisse ist einvernehmlich festgelegt worden, in der Kleingartenanlage der Hauptweg auf mindestens 3.00 m lichte Breite zu verändern. Diese Mindestbreite ist erforderlich, um den Fahrzeugen eine ungehinderte Zufahrt zu ermöglichen. Zaunfelder oder Einfriedungen in Form von Hecken sind zurückzusetzen. Die Veränderung ist in absehbaren Zeiträumen durch den Kleingartenverein sicherzustellen. Die Mindestbreite von 3,00 m darf auch künftig nicht durch Einbauten eingeengt werden.

Die Entscheidung der Stadt Dessau, für die Verbreiterung des Weges eine Fläche für Geh- und Fahrrechte zu Gunsten der Feuerwehr festzusetzen, lässt sich zudem wie folgt begründen:

Da das Bundeskleingartengesetz selbst keine Regelungen über die für die kleingärtnerische Nutzung notwendigen und zulässigen Erschließungsanlagen enthält, ist für eine Kleingartenanlage das an Erschließungsanlagen bereitzustellen, was zu ihrer funktionsgerechten Nutzung erforderlich ist. Unabdingbare Voraussetzung für die Nutzung einer Kleingartenanlage ist ihre verkehrsmäßige Erschließung, d.h. ihre Anbindung an das öffentliche Straßennetz der Stadt Dessau. Nutzungsvoraussetzung der Kleingartenanlage "Scheplake" ist ihre Erreichbarkeit in Form einer Zufahrt. Die verkehrsmäßige Erschließung einer Kleingartenanlage setzt voraus, dass mit Kraftfahrzeugen an ihre Grenze herangefahren und sie von da ab betreten werden kann (BVerwG , UrT, v. 20. August 1986 - 8 C 58/85; Mainczyk, BkleingG, § 1, Rn 13).

Die verkehrsmäßige Erschließung der Kleingartenanlage erfolgt über eine Zufahrt von der "Scheplake". Andere Zufahrten, wie die Nutzung von nicht im Eigentum der Gemeinde stehenden Flächen entlang des Dammes der "Dessau - Wörlitzer - Eisenbahn" stellen keine Zufahrten dar. Denn der Begriff "Zufahrt" ist straßenrechtlich zu verstehen und stellt ab auf eine für die Benutzung mit Fahrzeugen geeignete Verbindung zwischen Grundstücken und einer öffentlichen Straße. Geeignet ist eine Zufahrt dann, wenn sie hinsichtlich ihrer Art, Bemessung und Qualität den von der Kleingartenanlage ausgehenden Ziel- und Quellverkehr aufnehmen kann und sie öffentlich - rechtlich gesichert ist. Insbesondere Letzteres ist bei den Zufahrten entlang des Dammes der "Dessau - Wörlitzer - Eisenbahn" nicht der Fall.

Was die Erschließung der einzelnen Kleingärten anbelangt, ist zunächst darauf abzustellen, dass Kleingartenanlagen planungsrechtlich als Außenbereich zu qualifizieren sind. Für die Zulassung von Bauvorhaben, wie Vereinshäuser und Gartenlauben, im Außenbereich ist es auch grundsätzliche Voraussetzung, dass die Erschließung gesichert ist. Welche Anforderungen an die Erschließung im Einzelnen zu stellen sind, richtet sich nach dem konkreten Vorhaben, das auf dem Grundstück realisiert werden soll. Es kommt auf die Auswirkungen und Bedürfnisse des einzelnen Vorhabens an.

Kleingartenanlagen sind keine Baugebiete, die der Erholung dienen, wie z.B. Wochenend-, Ferien- oder sonstige Gartenhausgebiete (§ 10 BauNVO). Kleingärten und Gartenlauben dienen der nicht erwerbsmäßigen kleingärtnerischen Nutzung und sind nicht zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt. Insbesondere Gartenlauben müssen nach Größe, Beschaffenheit und Ausstattung so beschaffen sein, dass sie nicht dem dauernden Wohnen dienen (vgl. hierzu § 3 Abs. 2 BkleingG). Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ändert sich daran nichts. Der Bebauungsplan dient dem Ziel, mit Hilfe der Festsetzung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Dauerkleingärten" die vorhandene seit 1922 bestehende und historisch gewachsene Nutzung zu sichern.

Insoweit können nicht solche Anforderungen an die Zuwegung der Kleingärten gestellt werden, die beispielsweise für dauernd bewohnte Gebäude gelten. Die Erreichbarkeit der einzelnen Kleingärten von Fahrzeugen die im öffentlichen Interesse unterwegs sind, wie Polizei-, Kranken-, Feuerwehr- und Müllfahrzeuge ist danach in der Kleingartenanlage mit Einschränkungen verbunden.

Da das öffentliche Interesse, Menschenleben zu retten, schwere gesundheitliche Schäden abzuwenden und den Nachbarschaftsschutz in den Kleingartenanlage im Brandfalle zu sichern, aber hoch zu bewerten ist, soll mindestens der Hauptweg auf 3.00 m verbreitert werden.

Damit können die Entfernungen zu den Einzelgärten für die o.a. Fahrzeuge, besonders im Hinblick auf die schnelle Rettung von Menschenleben oder die Abwendung schwerer gesundheitlicher Schäden erheblich verkürzt werden. Zu den Folgen einer Verbreiterung des Hauptweges zählen insbesondere das Zurücksetzen von Zäunen und Hecken. Diese Maßnahmen sind aber erforderlich, um gegenwärtige Verzögerungen bei der Brandbekämpfung und Menschenrettung zu minimieren. Der gegenwärtige Nachteil, dass keine schnellen und wirksamen Lösch - und Rettungsarbeiten gewährleistet werden können, ist erkennbar größer als der geringe Nachteil, die Einfriedungen

zurückzusetzen und den Hauptweg zu verbreitern. Die Festsetzung einer Fläche mit Fahrrechten im Bebauungsplan zu Gunsten der Feuerwehr und der Rettung ist angemessen.

Die Überprüfung der Möglichkeiten, mit dem Rettungs- oder Feuerwehrfahrzeug an jeden Kleingarten heranfahren zu können, hat zum Ergebnis, dass dieses Ziel bestands- und lagebedingt nur durch eine Aufgabe von Gärten und einen Abbruch von Gartenlauben erreichbar ist. Die Aufgabe der Gärten und die Beseitigung der Lauben als Voraussetzung für die Änderung der internen Erschließung wären zwar zweifellos geeignet und wünschenswert, das Maximum an Brandschutz und Hilfeleistung für jeden verbleibenden Kleingärten zu erzielen. Für den Rückbau von Gartenlauben und die Änderung von Gärten gibt es im Rahmen der Bauleitplanung aber keine Rechtsmittel. Auch mit den Mitteln des Bauordnungsrechtes lässt sich dies nicht begründen. Eine dementsprechende Verbesserung hängt also vom Engagement des Kleingartenvereins ab.

So können sich bei der Beendigung von Kleingartenpachtverträgen Möglichkeiten für den Kleingartenverein ergeben, die Erschließung aus eigenen Kräften zu verbessern. Denn bei Beendigung der Pachtverhältnisses hat der Pächter die Pflicht, Anlagen, Einrichtungen und Anpflanzungen, die der Kleingärtner in der Garten eingebracht und übernommen hat, zu entfernen.

Während der bisherigen Verfahrensschritte zum Bebauungsplan waren derartige Möglichkeiten aber nicht erkennbar. Anhaltspunkte darüber, dass Gärten aufgegeben werden, die lagebedingt geeignet sind, einer Verbesserung der Erschließung dienen zu können, waren der Stadt Dessau nicht bekannt. Insofern war es ihr auch nicht möglich, über die o.a. Forderung der Berufsfeuerwehr zum Hauptweg hinaus, die interne Erschließung zu optimieren. Leerstände sind in der Anlage nicht zu verzeichnen.

Die Stadt Dessau hat dem Vereinsvorstand in Ausübung seiner Sorgfaltspflicht den eindringlichen Rat erteilt, abschließend im Verein eindeutige Regelungen für die innere Erschließung der Kleingärten in der Mitgliederversammlung durch Beschluss festzulegen. Sich ergebende Möglichkeiten für den Kleingartenverein, die innere Erschließung der Gärten aus eigenen Kräften zu verbessern, sind konsequent auszuschöpfen.

Weitere zu berücksichtigende private und öffentliche Belange sind entsprechend dem derzeitigen Kenntnisstand, also nach Durchführung der Offenlage und Trägerbeteiligung durch die gewählten Festsetzungen des Bebauungsplanes gewahrt.

7 Hinweise

7.1 Altlasten

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen keine Informationen über Altablagerungen oder Altlasten vor.

7.2 Denkmalschutz / Bodenfunde / Bodenschutz

Es 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 DenkmSchG LSA, GVBl. LSA Nr. 33/1991) im Falle freigelegter archäologischer oder bauarchäologischer Funde hinzuweisen, um eine wissenschaftliche Untersuchung durch das zuständige Landesamt zu ermöglichen.

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht sind folgende Hinweise zu geben:

1. Entsprechend der Zielsetzungen des Gesetzes zum Schutz des Bodens (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I, S. * 502), in Verbindung mit der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I. S. 1554); sollen zum Schutz der natürlichen Bodenfunktionen, insbesondere als Lebensraum und Bestandteil des Wasserkreislaufes, Versiegelungen des Bodens so weit wie möglich vermieden werden.
2. Entsprechend der Regelungen im § 30 AbfG LSA vom 10. März 1998 (GVBl. LSA Nr. 11 vom 13. März 1998, S. 112) sowie im § 18 Abs. I 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, Stadt Dessau.
3. Der im Rahmen des geplanten Bauvorhabens anfallende Erdaushub, Asphalt und Bauschutt ist in Abstimmung mit der zuständigen unteren Abfallbehörde (Stadt Dessau) unter Beachtung des KrW-/AbfG vom 27.09.1994 (BGBl. I, S. 2705) und zweites Investitionserleichterungsgesetz (GVBl. LSA 21. Juli 2003) ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten oder in einer dafür zugelassenen Anlage zu beseitigen. Bei Verwertung sind die Anforderungen des LAGA-Merkblattes M 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen-Technische Regeln“ in der jeweils gültigen Fassung zu beachten. _

7.3 Immissionsschutz

Die Stadt Dessau setzt im vorliegendem Bebauungsplan Nr.158 nördlich der Lessingstraße und westlich der Bahnlinie Dessau-Wörlitz eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingarten“ fest, um damit die Kleingartenanlage „Scheplake“ (63 Gärten mit ca. 2,5 ha Fläche) in Dessau-Nord im Bestand durch einen Bebauungsplan zu sichern. Die Kleingartenanlage „Scheplake“ gehört zum Kleingartenverband Dessau-Nord, der eine wichtige Funktion und einen hohen Stellenwert als Erholungsraum für die Stadt Dessau besitzt. Auf Grund der gegenwärtigen örtlichen Gegebenheiten (geringer Zugverkehr auf der Bahnstrecke; ausreichender Abstand der GEE-Fläche am ehemaligen Kühlhaus) bestehen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht gegen die vorliegende Planung keine Bedenken.

Die obere Immissionsschutzbehörde⁴⁸ verweist jedoch darauf, dass durch die Stadt Dessau das Planfeststellungsverfahren „Ringschluss Dessau-Nord“ geplant ist. Da sich die vorliegende Planung der Umgehungsstrasse mit der östlichen Grenze des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 158 überschneidet, sind aus immissionsschutzrechtlicher Sicht - auf Grund der Nähe der Trasse zu den Kleingärten Lärmkonflikte vorprogrammiert. Da das Straßenbauvorhaben in den Anwendungsbereich der sechszehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) fällt, ist im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens durch ein schalltechnisches Gutachten abzusichern, dass der Schutzanspruch der nächstliegenden Gärten (64 dB (A) = Tageszeit) gegen Verkehrslärmbelästigungen durch die entsprechende Abstände

⁴⁸ Stellungnahme des LVwA Landesverwaltungsamtes zum Vorentwurf des Bebauungsplanes vom 05.04.2004

zwischen Trasse und Kleingärten bzw. durch notwendige Schallschutzmaßnahmen (z.B. Schallschutzwand) gewährleistet wird.

Keine Bedenken bestehen gegen die Nichtbewältigung von potenziellen Konflikten (hier: erhöhte Verkehrslärmbelastigungen) im Zusammenhang mit dem Straßenbauvorhaben „Ringschluss Dessau – Nord“ im Rahmen des Bebauungsplanes. Es ist Aufgabe des Planfeststellungsverfahrens für das konfliktverursachende Vorhaben hier Konfliktlösungen entsprechend den gesetzlichen Anforderungen der §§ 41 – 43 Bundesimmissionsschutzgesetz i.V.m. der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vorzusehen. Der Bebauungsplan kann das in der hier vorliegenden Planungskonstellation nicht leisten.⁴⁹

8 Maßnahmen zur Verwirklichung

8.1 Wasserversorgung

Die Leitungen des Trinkwassernetzes der Stadt Dessau, die sich im Eigentum der Dessauer Wasser- und Abwasser GmbH befinden, sind innerhalb des Wegeflurstückes „Scheplake“ vorhanden.

Wie bereits erwähnt, wird eine Versorgung der Parzellen mit Wasser, innerhalb der Anlage, über eine zentrale Wasserstelle am Vereinsheim gesichert (vgl. 2.4.7 Versorgung).

8.2 Brandschutz und Löschwasserversorgung

Zur Optimierung der internen Wegegestaltung für eine Verbesserung des vorbeugenden Brandschutzes wird der Hauptweg auf mindestens 3,00 m durch den Kleingartenverein verbreitert.

Der Vereinsvorstand wird in Ausübung seiner Sorgfaltspflicht eindeutige Regelungen für die innere Erschließung der Kleingärten in der Mitgliederversammlung durch Beschluss festlegen. Sich ergebende Möglichkeiten für den Kleingartenverein, die innere Erschließung der Gärten bei Aufgabe von Gärten aus eigenen Kräften zu verbessern, sollen konsequent ausgeschöpft werden.

Die Löschwasserversorgung ist gemäß Arbeitsblatt W 405 Wasserversorgungs-Rohrnetz/Löschwasser des „Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V.“ entsprechend der vorgesehenen Nutzung vorzusehen.

Das angeführte DVGW-Arbeitsblatt W 405 gilt nur für die Ermittlung des Löschwasserbedarfes und die Prüfung der Inanspruchnahme des Trinkwassernetzes. Eine Forderung zur Bereitstellung der Löschwassermenge aus dem öffentlichen Netz besteht nicht. In der Regel wird der Grundschutz über die vorhandenen städtischen Anlagen gewährleistet. Für den darüber hinaus abzusichernden Objektschutz sind andere Möglichkeiten zu prüfen.

Der speziell für dieses Gebiet geforderte Löschwasserbedarf ist durch die Feuerwehr der Stadt Dessau zu benennen. Im Nachgang wird die Brandschutzsituation anhand der Leistungsfähigkeit der im Fahrweg vorhandenen Versorgungsleitung DN 80 PEHD und der Anordnung der Hydranten bewertet und eine Entscheidung herbeigeführt. Bei der Anordnung eines Unterflurhydranten im Bereich der Zufahrt / Eingang zur Kleingartenanlage auf der Versorgungsleitung DN 80 wird die Löschwasserversorgung als ausreichend betrachtet.

Die erforderliche Löschwassermenge muss mindestens für eine Löschzeit von zwei Stunden aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz zur Verfügung stehen. Der Fließdruck darf bei maximaler Löschwasserentnahme nicht unter 1,5 bar absinken.

Kann diese Löschwassermenge vom öffentlichen Wasserversorgungsnetz nicht erbracht werden, so ist die Löschwasserversorgung durch andere geeignete Maßnahmen sicherzustellen (z.B. Löschteiche – DIN 14210, unterirdische Löschwasserbehälter - DIN 14230 oder Löschwasserentnahme an offenen Gewässern).

Bei dem Einbau der Feuerlöschhydranten sind die Hydrantenrichtlinien (Arbeitsblatt W 331) des DVGW zu beachten. Auf die ordnungsgemäße Beschilderung der Hydranten (DIN 4066) wird besonders verwiesen.

Unterflurhydranten sind so anzulegen, dass sie vom ruhenden Verkehr und auf andere Weise nicht blockiert werden können.

⁴⁹ Landesverwaltungsamt vom 08.09.2005

8.3 Abwasserentsorgung

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.

Nach vorherrschender Rechtsauffassung muss Maßstab für künftiges Handeln die zeitgemäße Erhaltung des Kleingartenwesens in seiner aktuellen städtebaulichen, sozialen und ökologischen Funktion sein.

Unabdingbare Voraussetzungen für die Nutzung einer Kleingartenanlage sind die verkehrsmäßige Erschließung, die Wasserversorgung und die Versorgung mit Arbeitsstrom, 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.

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

Nach § 151 Wassergesetz LSA haben die Gemeinden die Abwasserbeseitigungspflicht für das auf ihrem Gebiet anfallende Abwasser. Ein Anschluss an das Abwasserkanalsystem der Stadt Dessau ist ausschließlich auf das Vereinsheim zu beschränken. Der Anschluss aller oder einzelner Gartenparzellen ist auszuschließen.

Nach Angaben der unteren Wasserbehörde geht von den vorhandenen Abwasseranlagen (hier: abflusslose Sammelgruben) bei regelmäßigen Überschwemmung der Gärten (vgl. Pkt.2.4.2 Geologie/Hydrologie) oder durch eindringendes Grundwasser eine Gefährdung gem. Wassergesetz für das Grundwasser aus. Ausschlaggebend sind die hohen Grundwasserstände.

Eine Verbesserung dieser Situation ist durch die Schaffung einer zentralen Einheit (sanitäre Einrichtung und Waschmöglichkeit) im/am Vereinsheim zu erreichen. Es sei darauf verwiesen, dass rechtmäßig hergestellte Ver- und Entsorgungseinrichtungen in der Gartenlaube Bestandsschutz genießen.

Durch die Realisierung des „Ringschluss Dessau-Nord“ werden einige Kleingärten nur noch fußläufig erreichbar sein. Negative Auswirkungen entstehen in Bezug auf die Entsorgung des Schmutzwassers aus abflusslosen Sammelgruben der bestandsgeschützten Gartenlauben.

Durch das Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt sind die Gemeinden nicht zur Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers verpflichtet. Niederschlagswasserbeseitigungen mittels Anlagen sind bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Das anfallende Regenwasser ist grundsätzlich auf den jeweiligen Grundstücken zurückzuhalten oder zu versickern.

Entsprechende Anschlussrechte bzw. Anschlusspflichten sind der „Satzung über die Abwasserbeseitigung und den Anschluss an die öffentlichen Abwasserbeseitigungseinrichtungen der Stadt Dessau“ (Stand: 12.07.1997, zuletzt geändert am 20. Juli 2005) zu entnehmen.

8.4 Beseitigung der festen Abfallstoffe

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

8.5 Elektroenergieversorgung

Die Versorgung mit Elektroenergie ist sichergestellt. Die Kleingartenanlage ist an das Leitungsnetz der Dessauer Stromversorgung GmbH angeschlossen. Innerhalb der Anlage erfolgt die Verteilung der Elektroenergie über ein vereinseigenes Leitungsnetz.

Im Jahr 2003 sind die DSV – eigenen Freileitungsanlagen im Gebiet zurückgebaut worden. Alle entlang der Wegestückes Scheplake zur versorgenden Kunden wurden auf unterirdische Kabel umgeschossen. Die Mastanlagen wurden zur Aufrechterhaltung der Straßenbeleuchtung am Standort belassen und dem Tiefbauamt der Stadt Dessau ins Eigentum übertragen.

8.6 Gasversorgung

Für die Gasversorgung ist die Gasversorgung Dessau GmbH zuständig. Im Bereich Lessingstraße Einmündung Scheplake liegen Erdgashoch- und niederdruckleitungen unserer Zuständigkeit. Innerhalb der Bebauungsgrenzen befinden sich keine Versorgungsleitungen unserer Rechtsträgerschaft. Eine Erschließung ist nicht vorgesehen.⁵⁰

8.7 Telekommunikation

Ein Anschluss des Vereinsheims an das, in der Stadt Dessau vorhandene, flächendeckende Telekommunikationsnetz sollte rechtzeitig bei Bedarf mit einem Versorgungsträger abgestimmt werden. Gleiches gilt dort, wo künftige Erschließungsmaßnahmen bestehende Leitungen und Anlagen der Versorgungsträger der Telekommunikation berühren. Der Telefonanschluss in der Laube ist unzulässig (LG Bremen, U.v. 28.10. 1980). Er dient nicht der kleingärtnerischen Nutzung. Für Notfälle sollte gegebenenfalls ein Münzfernsprecher errichtet werden. Im übrigen hat die Problematik durch die technische Entwicklung des Mobilfunks an Bedeutung verloren.

8.8 Kosten

Mit der Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 158 werden für einzelne Vorhabensträger Kosten entstehen, welche zum entsprechenden Zeitpunkt am konkreten Vorhaben berechnet werden müssen, da diese aufgrund fehlender konkreter Planungen, Angaben bzw. Zeitabläufe zum jetzigen Zeitpunkt nicht ermittelt werden können.

Die Kosten für den evtl. Ausbau der „Scheplake“, den Neubau des Vereinsheimes, der Neuordnung der Stellplätze, der Gestaltung des Festplatzes und der eventuelle Wegeausbau innerhalb der Kleingartenanlage sind zu berücksichtigen.

8.9 Bodenordnung

Da sich die beabsichtigten Nutzungen innerhalb des Bebauungsplanes nicht überall an vorhandene Grundstücksgrenzen orientieren, sind Änderungen in den Zuschnitten der Grundstücke notwendig.

⁵⁰ Stellungnahme der DVV vom 14.09.2005

9 Flächenbilanz

Der Ermittlung der nachstehenden Werte wurde der Planzeichnung des BBP zugrunde gelegt. Sie erfolgte unter Anwendung von CAD-Technik. Geringfügige Abweichungen von den tatsächlichen Werten sind möglich und eventuell durch Neuvermessung zu korrigieren.

Flächenart	Bestand in m ²	Planung in m ²
Gesamtfläche	22139,67	22139,67
Private Grünfläche		
Kleingärten	208777,82	20877,82
Gemeinschaftsanlage Stellplätze und Freizeit-, Spiel- und Festwiese	714,63	714,63
Überbaubare Grundstücksfläche	141,00	261,30
Private Verkehrsfläche (Geh- und Fahrrechte)	2503,06	2422,75
Flächen für Versorgungsanlagen (Elektrohaus)	8,00	8,00
Öffentliche Verkehrsflächen		
Straßenverkehrsfläche „Scheplake“	1133,00	1258,52