

Vorhabenträger:

Herr K. Abramowski

Illerstraße 12

06846 Dessau-Roßlau

Planer:

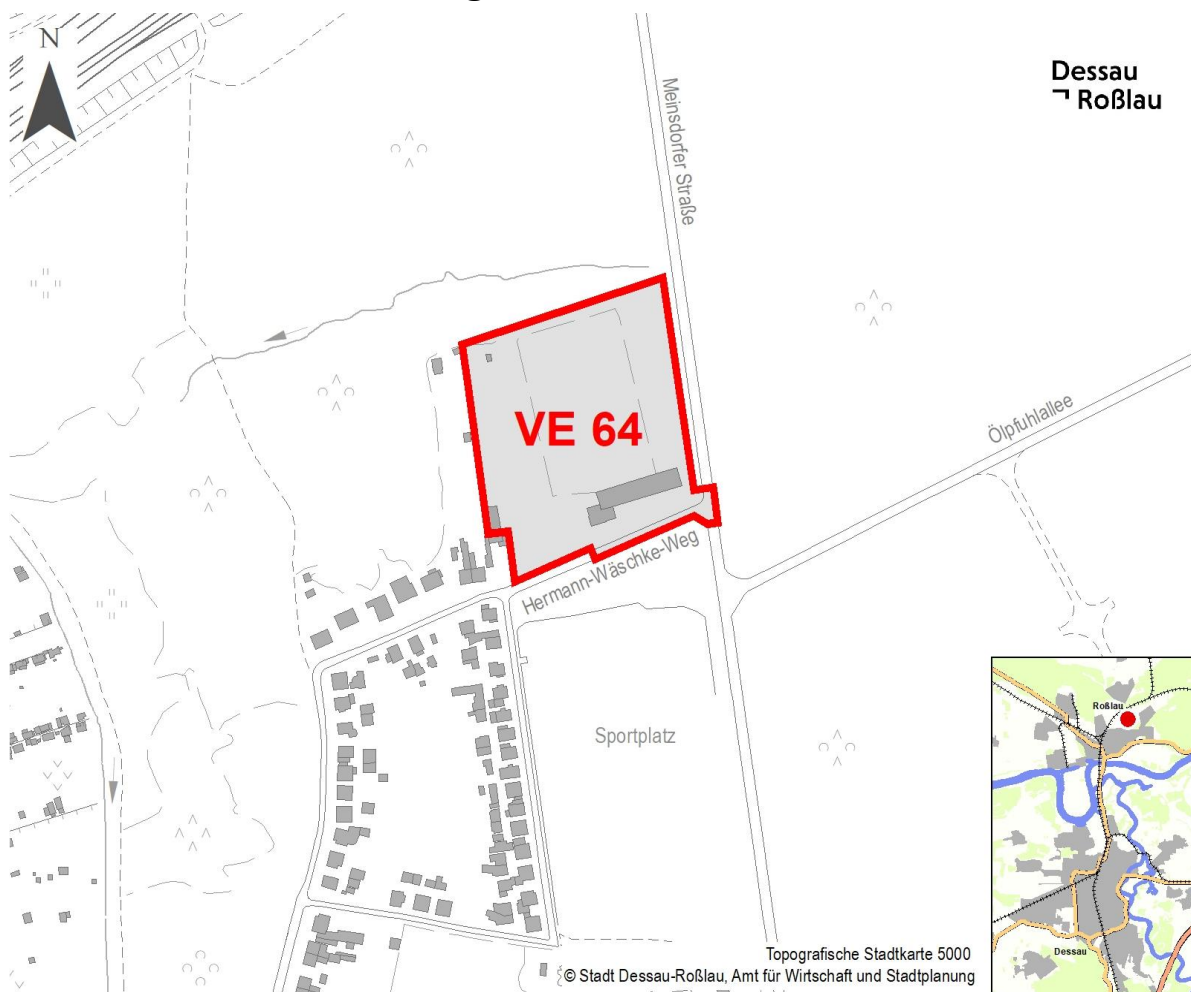
Stacked Room PartGmbB Architekten

weitere Planer:

LPR LandschaftsPLANUNG Dr. Reichhoff

# STADT DESSAU-ROSSLAU

Bebauungsplan Nr. 64 "Wohnmobilstellplatzanlage am Hermann-Wäschke-Weg"



## Satzung

Datum: 22.01.2024

Maßstab 1:500



## **Wohnmobilstellplatzanlage am Hermann- Wäschke- Weg** Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 64

---

Entwurf der Begründung in der Fassung vom 22.01.2024

### **IMPRESSUM**



Dezernat I  
Amt 61 – Wirtschaft und Stadtplanung

**Anschrift Dienststelle:**  
Gustav-Bergt-Straße 3  
06862 Dessau-Roßlau

**Ihre Ansprechpartnerin:**  
Frau Katrin Neumann  
Tel.: 0340/204-2261  
E-Mail: [stadtplanung@dessau-rosslau.de](mailto:stadtplanung@dessau-rosslau.de)

in Zusammenarbeit mit

für den Bebauungsplan und die Begründung

STACKED ROOM PartGmbH Architekten  
Zum Heidehügel 25  
06785 Oranienbaum- Wörlitz  
[info@stacked-room.de](mailto:info@stacked-room.de)  
[www.stacked-room.de](http://www.stacked-room.de)  
+49 3490430289

für den Umweltbericht mit integriertem  
Grünordnungsplan

**LANDSCHAFTS-  
PLANUNG  
DR. REICHHOFF**



**Planungsbüro für Ökologie, Naturschutz,  
Landschaftspflege und Umweltbildung**

LPR LandschaftsPLANUNG Dr. Reichhoff  
GmbH, Dessau – Roßlau

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>TEIL I - BEGRÜNDUNG ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN.....</b>	<b>7</b>
<b>1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG.....</b>	<b>7</b>
<b>2. VERFAHREN.....</b>	<b>7</b>
<b>3. LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES.....</b>	<b>9</b>
<b>4. ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN, PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION.....</b>	<b>9</b>
4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	9
4.2 Landes- und Regionalplanung .....	9
4.3 Flächennutzungsplanung.....	10
4.4 Landschaftsplanung.....	11
4.5 Sonstige städtebauliche Planungen der Gemeinde (Rahmenpläne).....	11
<b>5. BESTANDSAUFNAHME.....</b>	<b>14</b>
5.1 Eigentumsverhältnisse .....	14
5.2 Nutzung und Bebauung .....	14
5.3 Verkehr .....	14
5.4 Ver- und Entsorgung.....	15
5.5 Natur, Landschaft und Umwelt .....	15
<b>6. PLANUNGSKONZEPT, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG .....</b>	<b>16</b>
6.1 Städtebauliches Zielkonzept.....	16
6.2 Grünordnerisches Zielkonzept .....	16
6.3 Verkehrskonzept .....	18
6.4 Brandschutz .....	19
6.5 Immissionsschutz.....	19
6.6 Ver- und Entsorgung.....	21
6.7 Altlasten.....	21
6.8 Denkmalschutz .....	21
6.9 Planungsalternativen.....	22
<b>7. BEGRÜNDUNG DER PLANINHALTE UND WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>23</b>
7.1 Bedingtes Baurecht .....	23
7.2 Art der baulichen Nutzung .....	24
7.3 Maß und Umfang der baulichen Nutzung .....	24
7.4 Bauweise , Baugrenzen.....	25

7.5	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB).....	26
7.6	Verkehrsflächen.....	26
7.7	Immissionsschutz.....	27
<b>8.</b>	<b>ERGEBNISSE DER BETEILIGUNGEN .....</b>	<b>27</b>
8.1	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit.....	27
8.2	Förmliche Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit.....	32
<b>9.</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG .....</b>	<b>32</b>
9.1	Auswirkungen auf das Ortsbild / ausgeübte Nutzungen.....	32
9.2	Nachbarschaftliche Belange .....	32
9.3	Verkehr .....	33
9.4	Ver- und Entsorgung.....	33
9.5	Natur, Landschaft und Umwelt .....	33
9.6	Flächenbilanz .....	34
9.7	Kosten und Finanzierung .....	34
<b>10.</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN.....</b>	<b>35</b>
<b>11.</b>	<b>ANHANG.....</b>	<b>35</b>
<b>12.</b>	<b>TABELLENVERZEICHNIS - Begründung.....</b>	<b>35</b>
<b>13.</b>	<b>QUELLENVERZEICHNIS .....</b>	<b>35</b>
<b>TEIL II - UMWELTBERICHT.....</b>	<b>36</b>	
<b>1. VORHABENS BESCHREIBUNG .....</b>	<b>38</b>	
1.1	Inhalt und Ziele des Bauleitplanes .....	38
1.2	Festsetzungen des Planes / Bedarf an Grund und Boden .....	39
1.3	Vorhabenalternativen .....	41
1.4	Untersuchungsrahmen.....	41
<b>2. RAUMBEDEUTSAME VORGABEN UND ZIELE DES UMWELTSCHUTZES.....</b>	<b>43</b>	
2.1	Vorgaben der Raumordnung.....	43
2.2	Vorgaben der Landschaftsplanung.....	44
2.3	Sonstige raumwirksame Vorgaben und Planungen .....	46
2.4	Rechtsgrundlagen.....	47
<b>3. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES.....</b>	<b>48</b>	
3.1	Schutzgut Menschen, insbesondere menschliche Gesundheit.....	48
3.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen .....	49
3.2.1	Pflanzen .....	49

3.2.1	Tiere.....	57
3.3	Schutzgut Boden.....	60
3.4	Schutzgut Wasser.....	61
3.5	Schutzgut Klima/Luft.....	62
3.6	Schutzgut Landschaft.....	62
3.7	Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter.....	63
3.8	Fachrechtliche Schutzgebiete und –objekte.....	63
<b>4.</b>	<b>BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTBEZOGENEN AUSWIRKUNGEN .....</b>	<b>64</b>
4.1	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	64
4.1.1	Schutzgut Menschen, insbesondere menschliche Gesundheit.....	64
4.1.1	Schutzgut Tiere.....	66
4.1.2	Schutzgut Pflanzen.....	67
4.1.3	Schutzgut Boden.....	67
4.1.4	Schutzgut Wasser.....	68
4.1.5	Schutzgut Luft und Klima.....	68
4.1.6	Schutzgut Landschaftsbild.....	68
4.1.7	Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter.....	69
4.1.8	Fachrechtliche Schutzgebiete und -objekte.....	69
4.1.9	Auswirkungen aufgrund von Wechselwirkungen.....	69
4.2	Artenschutzrechtliche Prüfung.....	69
4.2.1	Methodische Grundlagen.....	69
4.2.2	Relevanzprüfung.....	70
4.2.3	Betroffenheitsanalyse.....	71
4.2.1	Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen.....	74
4.2.1	Fazit.....	74
4.3	Zusammenfassende Bewertung der Umweltauswirkungen und der Kompensierbarkeit der Eingriffe.....	74
4.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante).....	76
<b>5.</b>	<b>BILANZIERUNG DER EINGRIFFSFOLGEN UND DEREN KOMPENSATION.....</b>	<b>77</b>
5.1	Eingriffs-/Ausgleichbilanz.....	77
5.2	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen.....	79
5.3	Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz.....	80
<b>6.</b>	<b>VORSCHLÄGE ZU TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>80</b>
<b>7.</b>	<b>GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN</b>	<b>82</b>

<b>8. HINWEISE UND SCHWIERIGKEITEN BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG DER ANGABEN ...</b>	<b>82</b>
<b>9. ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG .....</b>	<b>83</b>
<b>10. LITERATUR .....</b>	<b>88</b>

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Großräumige Einordnung des Plangebietes (roter Punkt) .....	39
Abbildung 2:	Ausschnitt aus dem LEP-LSA (2010) - gelb: Plangebiet .....	43
Abbildung 3:	Ausschnitt aus der Planzeichnung zum REP A-B-W (2019) .....	44
Abbildung 4:	Ausschnitt aus dem LP Dessau-Roßlau (LPR 2014) .....	45
Abbildung 5:	Ausschnitt aus dem FNP Roßlau (2002) .....	46
Abbildung 6:	Mischwaldbestand im östlichen Bereich des Gebiets mit Blickrichtung L120 .....	50
Abbildung 7:	Mesophiles Grünland .....	51
Abbildung 8:	Scherrasenfläche im zentralen Geltungsbereich (2 Euro Münze als Schnitthöhenreferenz) .....	52
Abbildung 9:	Sonstiger Trockenrasen (geschütztes Biotop) im nördlichen Teil der Fläche .....	53
Abbildung 10:	Bowlingbahngelände und Parkflächen mit Blick Richtung Kreuzung Hermann-Wäschke-Weg und L120 .....	54
Abbildung 11:	Schuppen in nordwestlichem Gebiet .....	54
Abbildung 12:	Ent- und Versorgungsplatz westlich des Bowlingbahngeländes .....	55
Abbildung 13:	Unbefestigter Weg – Einfahrt zur Wohnmobilstellfläche .....	55
Abbildung 14:	Zauneidechsen im Südwestteil des Betrachtungsgebietes .....	58
Abbildung 15:	Blaufügelige Ödlandschrecke .....	59
Abbildung 16:	Fundstellen Zauneidechsen (roter Kreis) und Nest hügelbildender Ameisen (blauer Kreis) .....	59
Abbildung 17:	Überblick über die Landschaftsstrukturen der Umgebung .....	63

## Tabellenverzeichnis

TABELLE 1: VERFAHRENSCHRITTE IM AUFSTELLUNGSVERFAHREN .....	8
TABELLE 2: BERECHNUNGSERGEBNISSE SCHALLIMMISSIONEN (AUSZUG AUS DER SCHALLIMMISSIONSPROGNOSE IN ANHANG 1) .....	20
TABELLE 3: BERECHNUNGSERGEBNISSE SPITZENPEGELWERTE AM HERMANN-WÄSCHKE-WEG (AUSZUG AUS DER SCHALLIMMISSIONSPROGNOSE IN ANHANG 1) .....	20
TABELLE 4: ÜBERSICHT ZUR BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE SOWIE DER ÖFFENTLICHKEIT .....	31
TABELLE 5: FLÄCHENBILANZ .....	34
TABELLE 6: NATURSCHUTZFACHLICHE BEWERTUNG DER BIOTOP- UND NUTZUNGSTYPEN .....	56
TABELLE 7: WETTERBEDINGUNGEN ZU DEN ERFASSUNGSTERMINEN .....	57
TABELLE 8: ZUSAMMENFASSUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN .....	75
TABELLE 9: BILANZIERUNG DES IST-ZUSTANDES .....	77
TABELLE 10: BILANZIERUNG DES SOLL-ZUSTANDES .....	77

## **TEIL I - BEGRÜNDUNG ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN**

### **1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG**

Die hier gegenständliche vorhabenbezogene Bauleitplanung dient der Umsetzung des Leitbildes der Stadt Dessau- Roßlau im Bereich des Tourismus. Danach soll die Gastgebermentalität gefördert und eine Willkommensstruktur etabliert werden. Tourismusangebote – und damit verbunden auch Aufenthaltsmöglichkeiten – sollen zielgerichtet für Tages- und Mehrtagestouristen ausgebaut werden.

Eine wesentliche Gruppe der Besucher von Dessau- Roßlau und der umliegenden Region stellen aktuell und auch tendenziell zukünftig die Wohnmobiltouristen dar. Potentielle Wohnmobilstellplätze sind im Stadtgebiet bislang nur begrenzt verfügbar. Der Vorhabenträger beabsichtigt, dieser Nachfrage in städtebaulich sinnvoller Weise nachzukommen. Er betreibt am Standort bereits eine Gaststätte mit Bowlingbahn sowie vorerst 3 Wohnmobilstellplätze. Um die planerischen Voraussetzungen für weitere Wohnmobilstellplätze zu schaffen, wird die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wohnmobilstellplatz am Hermann- Wäschke- Weg“ zur Ausweisung eines Sondergebietes erforderlich.

Das Grundstück des Vorhabenträgers befindet sich derzeit im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB). Die bestehenden Nutzungen genießen Bestandsschutz. Wohnmobilstellplätze, insbesondere im Kontext mit den infrastrukturellen Folgeeinrichtungen (Ver- und Entsorgung, Gastronomie u. ä.) stellen eine sondergebietstypische Nutzung dar und erzeugen somit grundsätzlich ein Planungsbedürfnis. Um die Fläche in eine Sondergebietsfläche umzuwidmen wird ein Bebauungsplan erforderlich.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Der FNP stellt derzeit für den betreffenden Bereich eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ dar. Da diese Darstellung nicht mit dem Planungsziel des Bebauungsplanes übereinstimmt, wird vorliegend parallel eine Flächennutzungsplanänderung notwendig.

### **2. VERFAHREN**

Das Planverfahren wurde auf Antrag des Vorhabenträgers Herrn Abramowski eingeleitet. Er ist Eigentümer der Vorhabenfläche und hat bereits mit dem Antrag auf Einleitung des Planverfahrens bestätigt, dass er Willens und in der Lage ist, das Vorhaben durchzuführen. Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan im Sinne der §§ 8 und 12 BauGB aufgestellt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VE- Plan) gemäß § 12 BauGB, mit den Darstellungen des Vorhabens nach der konkreten Art und Weise der Grundstücksnutzung wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Die Begründung zum Bauleitplan gemäß §§ 2a und 9 Abs. 8 BauGB, mit Darlegung der Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplanes als auch Darlegung der nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes

mittels Umweltbericht nach Anlage 1 des BauGB wird ebenso Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Im Durchführungsvertrag entsprechend § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB, verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Durchführung der Maßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist.

Der Flächennutzungsplan ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB Grundlage zur Entwicklung rechtskräftiger Bebauungspläne. Da die beabsichtigte Planung nicht aus dem aktuellen FNP zu entwickeln ist, wird die 2. Änderung des Teilflächennutzungsplanes Roßlau entsprechend § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren durchgeführt.

Im Rahmen dieses Planverfahrens wurden bzw. werden folgende **Verfahrensschritte** durchgeführt:

<b>Verfahrensschritt</b>	<b>Zeitangabe</b>
Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau, ( bekannt gemacht im Amtsblatt für die Stadt Dessau-Roßlau – Amtliches Verkündungsblatt – am 26.11.2016 ); zeitgleich Beschluss zur Einleitung der 2. Änderung des Teilflächennutzungsplanes Roßlau	02.11.2016
Beschluss über die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	03.05.2017
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB mit Anschreiben vom	24.05.2017
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen einer öffentlichen Unterrichtung und Erörterung vom 06.-30.06.2017 (ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt vom 27.05.2017)	06.-30.06.2017
Billigung des Planentwurfes zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch den Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau und Beschluss über die öffentliche Auslegung der Entwurfsunterlagen zeitgleich Billigung des Entwurfs der 2. Änderung des Teilflächennutzungsplanes Roßlau	
Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB	
Öffentliche Auslegung des Planentwurfs nebst Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt vom	
Abwägungs- und Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB zeitgleich abschließender Beschluss zur 2. Änderung des Teilflächennutzungsplanes Roßlau	

Tabelle 1: Verfahrensschritte im Aufstellungsverfahren



### **3. LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES**

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Rand der im Zusammenhang bebauten Ortslage des Stadtteils Roßlau, liegt aber selbst bereits im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Flurstück 670, Flur 17, Gemarkung Roßlau zuzüglich eines Teils der städtischen Straßenfläche des Herrmann-Wäschke-Weges mit der Einmündung in die Meinsdorfer Straße. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2,0 ha und wird begrenzt:

- im Norden und anteilig auch im Westen durch Waldflächen.
- im Südwesten durch ein reines Wohngebiet (WR) mit kleinteiliger Einzel- und Doppelhausbebauung
- im Süden durch das Flurstück 671, Flur 17, Gemarkung Roßlau als öffentlicher Straßenraum (Herrmann-Wäschke-Weg)
- im Osten durch die Kreisstraße in Richtung Meinsdorf (Meinsdorfer Straße).

### **4. ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN, PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION**

#### **4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Die Fläche, auf der das Vorhaben realisiert werden soll, befindet sich derzeit im Außenbereich. Im FNP ist sie als Grünfläche mit Zweckbestimmung „Sportplatz“ dargestellt.

Da es sich bei der beabsichtigten Nutzung um eine sondergebietstypische Nutzung handelt, die nicht der im FNP dargestellten Nutzung entspricht, ist eine Änderung des FNP mit der Ausweisung ‚Sondergebiet‘ erforderlich.

#### **4.2 Landes- und Regionalplanung**

Der Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen- Anhalt (LEP 2010), aufgestellt gemäß Teil 2 Landesentwicklungsgesetz Land Sachsen-Anhalt (gültig in der aktuellen Fassung v. 23.04.2015), stellt ein Gesamtkonzept zur räumlichen Ordnung und Entwicklung des Bundeslandes dar. Er bildet die Grundlage für eine wirtschaftlich, ökologisch und sozial ausgewogene Raum- und Siedlungsstruktur und koordiniert die Nutzungsansprüche an den Raum. Der LEP 2010 des Landes Sachsen-Anhalt wurde im Dezember 2010 von der Landesregierung als Verordnung beschlossen. Die Verordnung über den LEP 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16.02.2011 trat am 12.03.2011 in Kraft und löste damit das bisherige Gesetz über den Landesentwicklungsplan für das Land Sachsen-Anhalt 1999 ab. Der LEP 2010 enthält die landesplanerischen verbindlichen Ziele der Raumordnung und die in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigenden Grundsätze der Raumordnung. Für die vorliegende Planung sind die nachfolgend aufgeführten Darstellungen und Erfordernisse der Raumordnung des LEP 2010 maßgebend:

Unter Punkt 4.2.5 formuliert der LEP 2010 Grundsätze und Ziele für den Tourismus und die Erholung. Danach soll der Tourismus als Wirtschaftszweig weiterentwickelt und ausgebaut werden. Die Entwicklung des Tourismus soll weiterhin umwelt- und

sozialverträglich und unter Beachtung der Anforderungen an die Barrierefreiheit erfolgen, was in Grundsatz 134 festgesetzt wurde. Durch die unmittelbare Nähe zum Naturpark Fläming wird der Grundsatz 139 erfüllt, der besagt, dass der Bekanntheitsgrad einer Region zu stärken und deren touristisches Angebot zu ergänzen ist. Ebenso verhält es sich mit dem Grundsatz 144, der auf die besondere Bedeutung des Gartenreichs Dessau- Wörlitz für den Kulturtourismus hinweist. Dies soll mit den Möglichkeiten zur aktiven Erholung in der Region weiterentwickelt werden. Durch die geplanten Wohnmobilstellplätze im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird die Umsetzung der vorgenannten Grundsätze gestärkt. Allen voran wird jedoch dem Grundsatz 145 entsprochen, der u.a. die Aufwertung der privaten touristischen Angebote (Beherbergungsstätten, Gastronomie, Freizeiteinrichtungen) unter Berücksichtigung der besonderen Anforderungen bestimmter Zielgruppen – wie z. Bsp. Familien und ältere Menschen- einfordert.

Das umschreibt einerseits die Zielgruppe der zu erwartenden Wohnmobiltouristen, deren Herberge die Stellplatzmöglichkeit für das Wohnmobil darstellt. Andererseits sichert der private Vorhabenträger durch die gezielte Planung die wirtschaftliche Stärkung und damit den Fortbestand der Gastronomie- und Freizeitangebote für die unmittelbare Umgebung. Kulturinteressierten Wohnmobiltouristen wird darüber hinaus die Möglichkeit zum Aufenthalt nahe eines kulturellen Oberzentrums des Landes Sachsen- Anhalt gegeben.

Die Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich neben dem LEP 2010 des Landes Sachsen-Anhalt auch aus dem Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg mit den Planinhalten „Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur. Die kreisfreie Stadt Dessau-Roßlau ist gem. § 21 Abs. 1 Nr. 3 Landesentwicklungsgesetz Teil der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg.

Das Plangebiet befindet sich weder in einem Vorrang- noch in einem Vorbehaltsgebiet mit einer bestimmten Funktionszuweisung. Die Maßnahme verfolgt das regionale Ziel, die Verweildauer von Gästen im Stadtgebiet zu verlängern. Damit soll dem Grundsatz 19 des REP A-B-W 2018 Rechnung getragen werden. Dieser sieht vor, die zentralen Orte als Schwerpunktstandorte für die touristische Entwicklung in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld- Wittenberg zu stärken.

### **4.3 Flächennutzungsplanung**

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des Teilflächennutzungsplanes für den Stadtteil Roßlau auf einer Fläche, die in ihrer Nutzungsart als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ dargestellt ist.

Da der Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP zu entwickeln ist, erfordert die angestrebte Nutzungsänderung zum Wohnmobilstellplatz eine teilweise Umwidmung der Fläche zum sonstigen Sondergebiet nach § 11 BauNVO.

Diese Nutzung ist aus dem aktuell gültigen FNP nicht entwickelbar, welcher deshalb im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern ist.

#### **4.4 Landschaftsplanung**

Für die Stadt Dessau - Roßlau liegt ein Landschaftsplan (LP) aus dem Jahr 2014 vor, der Ziele und Grundsätze von Natur- und Landschaftsschutz darstellt. Insbesondere mit der Stellung des Planes in Bezug auf den Prozess der Abwägung gemäß BauGB sind hier die Belange von Natur und Landschaft beschrieben und bewertet. Für das Plangebiet sind darin folgende Maßnahmen formuliert:

Das Plangebiet befindet sich an der südwestlichen Grenze der Landschaftseinheit HG 3 Mühlstedt- Roßlauer Grundmoränenhochfläche. Für den inneren Bereich des Plangebietes sieht das Handlungskonzept des Landschaftsplanes keine konkreten Maßnahmen vor. Lediglich die Erhaltung der Grünfläche wird hier dargestellt.

Im Rahmen der Aktualisierung des Landschaftsplanes wurde auch eine Kartierung der nach § 30 BNatSchG besonders geschützten Biotop vorgenommen. Diese Biotopkartierung wurde mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Danach wurde für den nördlichen Teil des Plangebietes ein geschütztes Biotop ausgewiesen. Es handelt sich um einen Sonstigen Sandtrockenrasen. Ein geschütztes Biotop ist ein durch gesetzliche Merkmalsdefinition geschütztes Gebiet. Es zählt nicht zu den flächenscharf und dauerhaft durch Rechtsverordnung ausgewiesenen Schutzgebieten.

Das Planvorhaben steht den Forderungen nicht entgegen, da durch den Verzicht einer Nutzung dieses Bereiches als Stellplatzanlage das geschützte Biotop erhalten bleibt. Für Aussagen zu den naturschutzfachlichen Belangen einschließlich des Artenschutzes wird auf den Umweltbericht nach § 2 BauGB in Kapitel II der Begründung verwiesen.

#### **4.5 Sonstige städtebauliche Planungen der Gemeinde (Rahmenpläne)**

##### **Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK)**

Seit 11.07.2013 verfügt Dessau- Roßlau über ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) als strategisches Planwerk. Ressortübergreifend soll damit die Entwicklung der Gesamtstadt nachhaltig gesteuert werden. Dabei ist die Erhöhung der Attraktivität Dessau- Roßlaus eines der elementaren Anliegen der Stadtentwicklung. Zur Erörterung dessen wurden einzelne Themenfelder analysiert und Strategien nach Handlungsfeldern ausgearbeitet. Danach liegen im Kultur- Städte- und Freizeittourismus wirtschaftliche Potenziale, die laut INSEK der Stadt Dessau- Roßlau zu nutzen sind.

So wird unter Punkt 4.7 des INSEK analytisch beschrieben, dass die Außenwirkung der Stadt unzureichend ist und durch eine infrastrukturelle Stärkung von Angeboten für den Tourismus -auch in den umliegenden Stadträumen- verbessert werden kann und stadtplanerisch zu fördern ist. Eine steigende Besucherzahl generiert Umsätze und festigt so die wirtschaftliche Lage der Stadt.

Darüber hinaus soll gem. Punkt 6.2 des INSEK die Stadt strategisch stärker im Kultur- und Städtetourismus Deutschlands vermarktet werden, was ein bedarfsgerechtes Angebot

an Beherbergungsmöglichkeiten voraussetzt. Durch das Angebot einer großflächigen Stellplatzanlage wird der steigenden Nachfrage kurzzeitig reisender, unabhängiger Individualtouristen Rechnung getragen. Weiter heißt es, der in einer gut erschlossenen Landschaft stattfindende, freizeitorientierte Natur- und Aktivtourismus soll unterstützt werden. Die Aufenthaltsmöglichkeit am Hermann- Wäschke-Weg für Wohnmobiltouristen schafft die geforderte Verknüpfung zur Nutzung innerstädtischer Kultur- und Freizeitangebote und dem im Umland stattfindenden Naturtourismus.

Zugleich entspricht dieser Standort auch dem „Stellplatzkonzept für Wohnmobile / Grundlagenpapier“ der Stadt Dessau (2016), das Aussagen zu Standorten mit guten Rahmenbedingungen trifft, die dann im FNP Berücksichtigung finden sollen (hier Erlebnisbad Roßlau/H. Wäschke-Weg).

Insofern hat sich die Stadt Dessau- Roßlau dazu entschlossen, ausgewählte Orte im Stadtgebiet zielgerichtet für Wohnmobiltouristen zu entwickeln. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan schafft nahe des o.g. Standortes die dafür notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen.

Die vorliegende Bauleitplanung unterstützt somit die Umsetzung des Leitbildes der Stadt Dessau- Roßlau im Bereich des Tourismus, wonach die Gastgebermentalität gefördert werden soll und eine Willkommenskultur zu etablieren ist. Der Mehrwert entsteht durch die Deckung des spezifischen Beherbergungsbedarfes und damit der gesamtheitlichen Förderung der Tourismusbranche der Region.

### **TOURISMUSKONZEPT**

Das Tourismuskonzept für das Oberzentrum Dessau- Roßlau, auf Datenbasis 2014 in der aktualisierten Fassung vom 06.10.2016, dient als Grundlage der Tourismusarbeit und setzt die Ziele für die touristische Arbeit der Stadt bis 2025 fest. Dazu wurden umfassende Bestandsanalysen sowie Experten- und Anbieterbefragungen durchgeführt. Entsprechend Punkt 3.6 des Konzeptes bilden die Individualtouristen ein Drittel der für die Region typischen Gästestruktur. Befragungen zeigen deutlich, dass die Potenziale im individuellen Urlaubstourismus perspektivisch noch nicht ausgeschöpft sind und sich die Aufenthaltsdauer von durchschnittlich 1,6 Tagen (Stand 2015) mit Steigerung an Angeboten verlängern lassen könnte.

Hier setzt die vorliegende Bauleitplanung an. Nachweislich unternehmen 40 Prozent der Wohnmobiltouristen zusätzlich zu längeren Reisen Kurzreisen mit einer Aufenthaltsdauer von 2-4 Tagen bei einer durchschnittlichen Häufigkeit von 5 Kurzreisen pro Jahr, die durch die Anmietung von Stellplätzen realisiert werden. Dabei werden häufig Regionen in naturnaher Umgebung aufgesucht, was neben dem Bauhaus als Top- Besuchsgrund für Touristen der Region im Tourismuskonzept herausgestellt wurde.

Darüber hinaus bilden laut der Bewertung von Touristikern (Punkt 3.7.1.3 Tourismuskonzept) „Best Ager“ die Hauptzielgruppe der Region Dessau- Roßlau. Dieser euphemistische Begriff aus dem Marketing beschreibt eine Zielgruppe aus Personen im Alter über 50 Jahren. Diese Faktoren lassen ein stetig wachsendes Interesse von Wohnmobiltouristen erwarten, denn deren Alter beträgt laut DTV- Angaben zu 63 Prozent zwischen 50 und 69 Jahren.

Das INSEK bestätigend stellt das Tourismuskonzept unter Punkt 3.7.1.1 ebenfalls heraus, dass es der Region noch an überregionaler Bekanntheit mangelt, da die Gäste bislang vorwiegend aus der Region kommen.

Die beabsichtigte Errichtung des Wohnmobilstellplatzes unterstützt das Beherbergungsangebot für eine touristische Top- Zielgruppe und fördert so die Stärkung des überregionalen Bekanntheitsgrades der Region, da Wohnmobiltouristen häufig aus fernen Regionen anreisen.

#### **GRUNDSATZBESCHLUSS ZUM STELLPLATZKONZEPT**

Das Grundlagenpapier zur weiteren Vorgehensweise bei der Ausweisung von Stellplätzen für Wohnmobile im Stadtgebiet Dessau- Roßlau im Rahmen der städtischen Bauleitplanung (Beschluss des Stadtrates BV /332/2016/III-61 vom 13.09.2016) stellt den Bedarf zur Errichtung weiterer Wohnmobilstellplätze heraus und vergleicht darüber hinaus mögliche Standorte hinsichtlich ihrer Geeignetheit nach Vorgaben des Deutschen Tourismusverbandes gem. der durch den DTV herausgegebenen Planungshilfe für Wohnmobilstellplätze in Deutschland.

Es werden geeignete Standorte im Stadtgebiet anhand bestimmter Kriterien wie z. B. die Erreichbarkeit, die Nähe zu Sehenswürdigkeiten oder die Anbindung an Rad- und Wanderwege festgelegt. Die Ergebnisse sollen u. a. bei der Neuauflistung des Flächennutzungsplanes Berücksichtigung finden. Insofern hat sich die Stadt entschlossen, ausgewählte Orte im Stadtgebiet im Rahmen der Bauleitplanung zielgerichtet für den Wohnmobiltourismus zu entwickeln. Einer dieser Standorte ist auch der der vorliegenden Planung am Hermann-Wäschke-Weg in unmittelbarer Nähe zum Erlebnisbad Roßlau.

In dem Grundlagenpapier wird es abschließend als Anliegen der Stadt Dessau- Roßlau formuliert, eine konzeptionelle Ausarbeitung der vorausgewählten Standorte gemeinsam mit den Grundstückseigentümern- in vorliegenden Vorhaben mit einem privaten Unternehmer - zu fördern, um die Standorte im Rahmen der städtischen Bauleitplanung darzustellen und festsetzen zu können, worauf die vorliegende Bauleitplanung abzielt.

## **5. BESTANDSAUFNAHME**

### **5.1 Eigentumsverhältnisse**

Das Flurstück 670 der Flur 17, Gemarkung Roßlau, befindet sich in Privatbesitz des Vorhabenträgers. Eingetragene Baulasten oder Dienstbarkeiten sind nicht vorhanden. Das anteilig im Geltungsbereich befindliche Straßenflurstück Hermann- Wäschke- Weg befindet sich im Eigentum der Stadt. Die Straße ist öffentlich gewidmet. Die Stadt ist Straßenbaulastträger. Im Geltungsbereich wird derzeit kein Bodenordnungsverfahren durchgeführt. Die Grundstücksgrenzen bleiben erhalten.

### **5.2 Nutzung und Bebauung**

Der südliche Teil des Grundstücks wird gewerblich durch den Betrieb des „Bowlingtreffs“ (Gaststättengebäude mit Bowlingbahn) genutzt. An der westlichen Grundstücksgrenze befindet sich ein untergeordnetes Nebengebäude mit Lager- und Abstellflächen zur Bewirtschaftung der gastronomischen Einrichtung und gärtnerischen Pflege der Freiflächen.

Südlich des langgestreckten eingeschossigen Gebäudes des „Bowlingtreffs“, entlang des Hermann- Wäschke- Weges, befindet sich ein befestigter Parkplatz für Besucher der Einrichtung. Die nördlich des Gebäudes gelegene Teilfläche des Grundstücks wurde langjährig als Sportplatz genutzt. Das heutige Erscheinungsbild einer verdichteten Schotterrasenfläche liegt in dieser ehemaligen Nutzung begründet. Bis zum Jahr 2016 wurde die Fläche zur Futternutzung an einen tierhaltenden Landwirtschaftsbetrieb verpachtet. Der ehemalige Sportplatz wurde nur noch zeitweilig für Veranstaltungen genutzt. Aktuell ist diese Fläche zur anteiligen Nutzung für 3 Wohnmobilstellplätze per Genehmigung freigegeben.

Der nördliche Grundstücksteil wird von einer Trockenrasengesellschaft geprägt und ist als geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG ausgewiesen (Vergl. Umweltbericht S. 57/58). Die an das Plangebiet angrenzenden Bereiche werden durch verschiedene Nutzungen geprägt: Südlich des Hermann-Wäschke-Weges schließt eine Wiesenfläche an, dahinter das Erlebnisbad, südwestlich befindet sich ein Wohngebiet. Westlich, nördlich und östlich (jenseits der Meinsdorfer Straße) schließen sich Waldflächen an.

### **5.3 Verkehr**

Die äußere Erschließung durch den motorisierten Individualverkehr (MIV) erfolgt über eine Zufahrt im Eckbereich Meinsdorfer Straße / Hermann- Wäschke- Weg. Diese führt ausschließlich zum Besucherparkplatz der Gaststätte mit Bowlingbahn. Das Grundstück besitzt weiter westlich eine weitere Einfahrt mit vorhandener Bordabsenkung vom Hermann- Wäschke- Weg. Diese eignet sich zur, vom Besucherparkplatz unabhängigen, Erschließung des Wohnmobilstellplatzes. Im Zuge der Planumsetzung wird die Zufahrt durch den Vorhabenträger in Abstimmung mit dem städtischen Tiefbauamt entsprechend den Anforderungen ausgebaut werden.

Die nächstgelegene Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) befindet sich in fußläufiger Erreichbarkeit an der Straße „Am Finkenherd“ südlich des nahegelegenen Schwimmbades.

#### **5.4 Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet ist durch alle für die Ver- und Entsorgung des Gebietes aktuell notwendigen Medien erschlossen, was auf die ursprüngliche Nutzung als Sportplatzgelände mit Vereinsgebäude (jetziger Bowlingtreff mit Gastronomie) zurückzuführen ist. Die Bestandsleitungen befinden sich nicht im Bereich der für die Erschließung des Wohnmobilstellplatzes vorgesehen Einfahrt.

Darüber hinaus sind angrenzend an das Plangebiet entlang der östlichen und nördlichen Grundstücksgrenze im Betrieb befindliche Kabeltrassen (Freileitungen an Masten) der Deutschen Telekom vorhanden.

#### **5.5 Natur, Landschaft und Umwelt**

Die Vorhabenfläche wird überwiegend durch Waldgebiete begrenzt. In südlicher Ausrichtung schließt eine Wiesenfläche an. Lediglich im Südwesten grenzt ein Wohngebiet mit kleinteiliger Wohnbebauung an. Stadträumlich betrachtet liegt die Vorhabenfläche im Übergangsbereich zwischen Siedlung und freier Landschaft. In den Randbereichen zu den angrenzenden Waldflächen befinden sich deren Ausläufer als Gehölzbestand auf der Vorhabenfläche. Der zentrale Grundstücksbereich stellt sich als Rasenfläche dar, vornehmlich der südliche Grundstücksteil ist bebaut bzw. befestigt.

Auf die Erfassung und Bewertung des aktuellen Umweltzustandes sowie die Prognose der zu erwartenden Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes wird ausführlich im Umweltbericht nach § 2 BauGB eingegangen, der ein eigenständiges Kapitel in dieser Begründung bildet (vgl. Kap. II). Dort werden die begleitend zur Erarbeitung der Bauleitplanung im Zuge der Umweltprüfung ergangenen Umweltinformationen und Untersuchungen im Ergebnis dargestellt.

Der nördliche Bereich der Vorhabenfläche ist im Landschaftsplan der Stadt Dessau-Roßlau als gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG ausgewiesen, was durch die erfolgte Kartierung der Flächen durch das Büro LPR Landschaftsplanung Dr. Reichhoff GmbH aus dem Jahr 2016, aktualisiert 2020, bestätigt wird. Gemäß § 30 Abs. 2 Nr. 3 BNatSchG entspricht die Fläche dem Biotoptyp Trockenrasen.

Nach Bundesartenschutzverordnung befinden sich im Geltungsbereich Vorkommen von drei streng geschützten Arten. Dazu zählen die blauflügelige Ödlandschrecke, die Zauneidechse am westlichen Rand sowie ein Nest der Roten Waldameise am östlichen Rand der Vorhabenfläche.

Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen sowie dahingehende Verdachtsflächen i. S. v. § 2 BBodSchG sind nicht bekannt. Hochwasserschutzanlagen und Gewässer 1. Ordnung sind nicht berührt.

## **6. PLANUNGSKONZEPT, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG**

### **6.1 Städtebauliches Zielkonzept**

Der Vorhabenträger beabsichtigt auf dem im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindlichen Flurstück 670, Flur 17, Gemarkung Roßlau, einen Wohnmobilstellplatz zu errichten und hierfür die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erlangung von verbindlichem öffentlichem Baurecht zu schaffen. Die beabsichtigte Nutzung besteht, neben dem Fortbestand und den zu erwartenden Synergieeffekten in Bezug auf die wirtschaftliche Entwicklung des bestehenden Bowlingtreffs mit Gastronomie, aus dem zusätzlichem Angebot der Stellplatzmöglichkeit für Wohnmobile, die als selbstständige Wohnfahrzeuge mit eigenständiger Trink- und Abwasserbevorratung zugelassen sind. Das spricht vorrangig naturverbundene, kulturinteressierte überregionale Individualtouristen an. Eine Zielgruppe, die den städtischen Entwicklungszielen hinsichtlich der Stärkung von Tourismus und Fremdenverkehr gerecht wird und dazu beitragen kann, diese Ziele zu erreichen.

Für Wohnmobilstellplätze besteht eine wachsende Nachfrage und im Gegenzug dazu ein Angebotsdefizit im Stadtgebiet, welches mit dem beabsichtigten Vorhaben weiter abgebaut werden soll. So ist im anliegenden Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehen, dauerhaft 40 Stellplätze vorzuhalten. Darüber hinaus soll die Errichtung von 10 Stellplätzen durch eine Erweiterungsoption planungsrechtlich gesichert werden. Zusätzliche neue Gebäude sind nicht geplant, sodass das Umgebungsbild durch die Umsetzung des Vorhabens nicht wesentlich verändert wird.

Das zur Sicherung des Standortes zu Bewirtschaftungszwecken genutzte grenzständige Nebengebäude an der Westflanke des Flurstückes soll zukünftig das Stellplatzangebot als barrierefrei zugängliches Sanitärgebäude ergänzen. Dies stellt ein Komfortangebot dar und steht nicht im direkten Zusammenhang mit der Funktionalität der Stellplätze, da Wohnmobile über eigene sanitäre Anlagen verfügen. Es ist jedoch zu erwarten, dass das Angebot an barrierefreien Sanitäreinrichtungen nachweislich die Akzeptanz der Stellplatzanlage fördert.

Das städtebauliche Konzept geht vom funktionellen und baulichen Zentrum „Bowlingtreff mit Anmeldung“ aus, an das sich unmittelbar nördlich die Mehrzahl der Stellplätze für die Wohnmobile anschließt. Somit konzentrieren sich die Aktivitäten auf die südlichen Teilflächen des Geländes, das geschützte Biotop im Norden wird nicht gestört, der Baumbestand und somit die Einbindung in die Umgebung sollen erhalten bleiben.

### **6.2 Grünordnerisches Zielkonzept**

Ziel ist die Erhaltung und weitere Entwicklung des Bestandes an Grün- und Gehölzflächen mit besonderer Berücksichtigung des Trockenrasens als geschütztes Biotop gemäß §30 BNatSchG bzw. §22 NatSchG LSA.

Das grünordnerische Zielkonzept basiert auf den Ergebnissen aus der durchgeführten Untersuchung zum Umweltzustand unter Einbeziehung der Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen durch die Planung und die Kompensierbarkeit der Eingriffe.

Mit der Hauptnutzung und Anordnung der Stellplätze südlich, außerhalb des geschützten Biotops, auf der bestehenden, bereits verdichteten Schotterrasenfläche (siehe Bestandsbeschreibung), wird den naturschutzfachlichen Vermeidungsgeboten



sowie den Belangen der Grünordnung bereits in der Planungsphase Rechnung getragen. Die Schotterrasenfläche kann beibehalten und ohne weiteren Ausbau nachgenutzt werden, ebenso wie die Flächen für PKW-Stellplätze südlich der Bowlingbahn und die optionalen 10 Stellplätze westlich davon.

Mit der vorliegenden Planung werden ca. 8800m<sup>2</sup> des Geltungsbereichs als Grünflächen mit Pflanzbindung und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Auch das geschützte Biotop mit einer Fläche von ca. 3300m<sup>2</sup> wird entsprechend berücksichtigt und von Nutzung freigehalten.

Die eigentliche Hauptnutzung Wohnmobilstellplatz wird nach Westen, Norden und Osten von Grünbereichen eingefasst und somit ein fließender Übergang zu den anschließenden Landschaftsbereichen geschaffen, der Waldcharakter bleibt erhalten.

Aus dem §29 Landeswaldgesetz ergeben sich gemäß Stellungnahme des Landeszentrums Wald Sachsen-Anhalt folgende Auflagen, die zum Schutz des Waldes, im Plan dargestellt als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern, in der Platzordnung verbindlich zu regeln sind:

1. Es ist sicherzustellen, dass das Rauchverbot ab Waldbrandgefahrenstufe 2 in einer Entfernung von weniger als 15m zum Wald eingehalten wird. Als Waldgrenze gilt die Außengrenze des aktuellen Waldbestandes. Diese Regelung ist in den Betriebsplan aufzunehmen und öffentlich für die Nutzer eindeutig kenntlich zu machen (Beschilderung, Platzordnung). Die Platzordnung wird im Durchführungsvertrag verbindlich festgeschrieben.

2. Sollten ein oder mehrere Grillplätze vorgesehen sein, ist bei der Anlage ein Mindestabstand von 30m zum Wald einzuhalten. (Waldgrenze siehe Pkt.1). Regelungen dazu sind in der Platzordnung vorzunehmen. Die Platzordnung wird im Durchführungsvertrag verbindlich festgeschrieben.

Dem grünordnerischen Zielkonzept folgend soll das Plangebiet mit seinem wesentlichen Bestand an Wald- und Gehölzflächen sowie Grünland in den nördlichen Randbereichen erhalten bleiben, die bestehende Einbindung in die landschaftliche Umgebung und der Artenschutz sollen gesichert und in diesen Bereichen keine andere Nutzung zugelassen werden.

Mit der durch zeichnerische und textliche Festsetzungen abgesicherten grünordnerischen Planung soll den Erkenntnissen und Forderungen aus der Erfassung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes sowie der Bewertung der umweltbezogenen Auswirkungen bei Durchführung der Planung (siehe Kapitel II Umweltbericht) Rechnung getragen werden.

Das betrifft

- Maßnahmen zum Erhalt und zur Pflege des Sand-Trockenrasens als geschütztes Biotop im nördlichen Bereich des Grundstücks, sowie Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen dieses Lebensraumes der Blauflügeligen Ödlandschrecke als Art der Roten Liste Deutschlands und Sachsen-Anhalts, das Biotop ist räumlich wahrnehmbar abzugrenzen und zu schützen,
- die privaten Grünflächen mit Pflanzbindungen und den Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, indem diese Strukturen ausdrücklich von Eingriffen ausgespart bleiben,

- den Erhalt von Einzelbäumen gemäß Plandarstellung sowie
- Maßnahmen zur Kompensation der ermittelten Umweltauswirkungen, bestehend im Anpflanzen und dauerhaften Pflegen und Erhalten heimischer Gehölze auf einer Fläche von 500m<sup>2</sup> gemäß Plandarstellung.

Die Festsetzung der jährlichen Pflegemaßnahmen für den Sandtrockenrasen ist notwendig, um dessen dauerhaften Erhalt zu sichern. Hierbei handelt es sich um ein geschütztes Biotop, das bei unterlassener Pflege zugunsten nicht heimischer Gehölze verloren gehen würde. Die dauerhafte Absicherung der Pflegemaßnahmen erfolgt über den Durchführungsvertrag.

Mit der Anpflanzung heimischer Bäume und Sträucher sollen die ermittelten nicht vermeidbaren Umweltauswirkungen auf Boden, Tiere und Pflanzen kompensiert werden.

Die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist ein Gebot des schonenden Umgangs mit Flora und Fauna und bietet zugleich die Voraussetzung für die harmonische Einbindung des Standortes in den Übergangsbereich von der Stadt in die Landschaft. Insofern ist die Erhaltung des Gehölzbestandes auch Bestandteil der avisierten geordneten städtebaulichen Entwicklung.

### **6.3 Verkehrskonzept**

Der Vorhabenstandort des Wohnmobilstellplatzes ist funktionstüchtig und in ausreichendem Maß über eine befahrbare, öffentlich- rechtlich gesicherte Zufahrt zu einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche erreichbar.

Die äußere Erschließung durch den motorisierten Individualverkehr (MIV) der Gaststätte mit Bowlingbahn soll auch weiterhin über die bestehende Zufahrt im Eckbereich Meinsdorfer Straße / Hermann- Wäschke- Weg erfolgen.

Die weiter westlich vom Hermann- Wäschke- Weg aus bestehende weitere Einfahrt mit vorhandener Bordabsenkung ist als Zufahrt zu den Wohnmobilstellplätzen vorgesehen. Im Zuge der Planumsetzung wird die Zufahrt im Bereich der Querung des öffentlichen Gehweges durch den Vorhabenträger in Abstimmung mit dem städtischen Tiefbauamt entsprechend den Anforderungen ausgebaut werden.

Diese Zufahrt ist dann ausreichend und geeignet auch für die Zufahrt von Feuerwehr und Rettungsfahrzeugen.

Die inneren Fahrwege dienen der Erschließung der einzelnen Stellflächen. Sie werden ausreichend beleuchtet. Weitere Ausbaumaßnahmen sind hier nicht vorgesehen.

Für die Stellplatzanordnung und die Flächenbegrenzung wird eine Beschilderung durch den Vorhabenträger, der auch Betreiber des Platzes sein wird, erfolgen.

Die Standplätze werden eben gestaltet und mit einer hinreichenden Oberflächenentwässerung/-versickerung versehen. Die Tragfähigkeit des Untergrundes im Stellplatzbereich ist für Fahrzeuge mit einem Gesamtgewicht von 3,5 Tonnen ausgelegt. Auf nicht-parzellierten Standplätzen muss der Mindestabstand zwischen zwei motorisierten Wohnfahrzeugen 2m betragen. Hinsichtlich einer strukturierten Stellplatzgestaltung und eines kontrollierten übersichtlichen Stellplatzbetriebes wird eine

Parzellierung vorgenommen. Diese ist im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt und festgeschrieben.

#### **6.4 Brandschutz**

Von jedem Standplatz wird mindestens ein für die Brandklassen A, B und C geeigneter Feuerlöscher mit mindestens 6 kg Löschmittelinhalt in höchstens 100m Entfernung jederzeit erreichbar sein. Zusätzlich können gem. Schreiben der DVV vom 04.03.2019 96 m<sup>3</sup>/h Löschwasser über Hydranten bereitgestellt werden. Die Löschwasserversorgung ist über den Hydranten im Kreuzungsbereich Hermann-Wäschke-Weg/Siedlerweg gegeben. Der maximale Abstand von 200 m von jedem Stellplatz wird eingehalten.

Brandschutzstreifen werden in 5m Breite zu angrenzenden, baulich genutzten Grundstücken eingehalten.

Der Wohnmobilstellplatz wird gemäß der Vorgaben der Campingplatzverordnung eingerichtet und betrieben.

Darüber hinaus werden in die Platzordnung verbindliche Regelungen zur Untersagung des Grillens außerhalb der dafür zugewiesenen Plätze, zum Rauchverbot in Waldnähe sowie die Beachtung der Waldbrandwarnstufen aufgenommen.

#### **6.5 Immissionsschutz**

Gemäß §50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sind schädliche Umwelteinwirkungen auf ausschließlich bzw. überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete soweit möglich zu vermeiden.

Auf Grund der beabsichtigten Nutzung in unmittelbarer Nachbarschaft zum Wohngebiet ist daher eine Schallimmissionsprognose in Auftrag gegeben worden (Ingenieurbüro Dieter Busch 2017, siehe Anhang 1). Berücksichtigt wurden Betriebssituationen wie folgt:

- Türschlagen der Wohnmobile (aufgrund fehlender Vorgaben durch Messungen vor Ort)
- Gaststättenbetrieb auf der Terrasse des Bowlingtreffs,
- An- und Abfahrten von PKW und Kleintransporter (vergleichbar mit Wohnmobilen) ausschließlich im Tagzeitraum
- Parkplatzbetrieb am Bowlingtreff.

Die Einzelberechnungsergebnisse werden im Umweltbericht unter Punkt 4.1.1 Schutzgut Mensch, insbesondere Gesundheit, näher betrachtet. Aus der Gegenüberstellung der Immissionsgrenzwerte mit den Berechnungsergebnissen wird erkennbar, dass die Immissionsgrenzwerte wie auch die Spitzenpegelgrenzwert an den gewählten Immissionsorten regelmäßig unterschritten werden (siehe Anhang 1: Schallimmissionsprognose Ing. büro Dieter Busch vom 19.01.2017).

	Werktag (6h-22h)		Sonntag (6h-22h)		Nacht (22h-6h)		Nacht (22h-6h)	
	IGW	L r,A	IGW	L r,A	IGW	L r,A	Sp-IGW	Sp-L
	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)
H.-Wäschke-Weg 15 EG	50.0	36.2	50.0	36.4	35.0	22.1	55	40.5
H.-Wäschke-Weg 15 OG	50.0	38.2	50.0	38.4	35.0	24.1	55	40.9
Siedlerweg I EG	50.0	35,0	50.0	35.2	35.0	21.0	55	39.6
Siedlerweg I OG	50.0	36.8	50.0	37.0	35.0	22.7	55	39.9
H.-Wäschke-Weg 15aO	55.0	42.1	55.0	42.5	40.0	27.5	60	45.3
H.-Wäschke-Weg 15aS	55.0	35.3	55.0	35.5	40.0	20.8	60	30.4
Haus N OG	60.0	27.5	60.0	27.6	45.0	19.6	65	39.3

IGW – Immissionsgrenzwert;  
 Sp – Spitzenpegel;  
 L – Schalldruckpegel;  
 Lr,A - A-bezogener Beurteilungspegel

Tabelle 2: Berechnungsergebnisse Schallimmissionen  
 (Auszug aus der Schallimmissionsprognose in Anhang 1)

Für die 10 westlichen Stellplätzen (vorne am Hermann-Wäschke-Weg), welche der benachbarten Wohnnutzung am nächsten sind, wurde durch eine zusätzliche Vor-Ort-Messung in Bezug auf das Türenschiagen ermittelt, dass auch hier die nächtlichen Geräuschspitzen nicht überschritten werden. Dies zeigt die nachfolgende Tabelle 3:

		Nacht (22h-6h)	
		Sp-IGW	Sp-L r,A
		dB(A)	dB(A)
H.-Wäschke-Weg 15 EG	Wohnmobil-Tür Nr. 54	55	45.7
H.-Wäschke-Weg 15 OG	Wohnmobil-Tür Nr. 54	55	46.7
Siedlerweg I EG	Wohnmobil-Tür Nr. 53	55	45.6
Siedlerweg I OG	Wohnmobil-Tür Nr. 53	55	46.6
H.-Wäschke-Weg 15aO	Wohnmobil-Tür Nr. 54	60	56.3
H.-Wäschke-Weg 15aS	Wohnmobil-Tür Nr. 54	60	49.9
Haus N OG	Wohnmobil-Tür Nr. 49	65	35.0

IGW – Immissionsgrenzwert;  
 Sp – Spitzenpegel;  
 L – Schalldruckpegel;  
 Lr,A - A-bezogener Beurteilungspegel

Tabelle 3: Berechnungsergebnisse Spitzenpegelwerte am Hermann-Wäschke-Weg  
 (Auszug aus der Schallimmissionsprognose in Anhang 1)

Das Resultat der Schallimmissionsprognose zur Ermittlung der Geräuschbelastung mit der Quelle „Wohnmobilstellplatzanlage“ zeigt auf, dass aus schallschutzprognostischer Sicht und den im Anhang 1 zur Begründung erläuterten Randbedingungen – auch unter Berücksichtigung der Prognosegenauigkeit - bei der betrachteten Nutzung von maximal 54 Stellplätzen (zwischenzeitlich wurde durch Änderungen am Plan die max. zulässige Zahl der Stellflächen auf 50 reduziert) die heranzuziehenden Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden.

Zwischen 22:00 Uhr und 06:00 Uhr soll ein generelles Nachtfahrverbot auf dem Platz gelten, welches der Vorhabenträger in seiner Platzordnung vorgibt.

Diese Regelung wird im Durchführungsvertrag verbindlich festgeschrieben.

## **6.6 Ver- und Entsorgung**

Das Grundstück ist leitungstechnisch an alle erforderlichen Medien angebunden. Dies liegt in der bestehenden Nutzung (Gaststätte mit Bowlingbahn) begründet.

Grundsätzlich verfügen Wohnmobile über autarke Frisch- und Grauwassertanks sowie über einen mobilen Fäkalientank, die –je nach Nutzung- alle zwei Tage entleert oder befüllt werden sollten. Zur Sicherung dieses Bedarfes wird eine zentrale Ver- und Entsorgungseinrichtung innerhalb des Nutzungsbereiches 1 vorgehalten. Vor der Einrichtung selbst wird eine entsprechende Rangierfläche für die Wohnmobile vorgesehen. Der genaue Standort ist im Vorhabenplan dargestellt und festgesetzt. Die Wahl der Versorgungsstation ist mit dem örtlichen Versorgungsträger abgestimmt. Die Zulässigkeit der Festlegung ergibt sich gemäß § 9 Abs. 1 Punkt 14 BauGB. Die Versorgung mit Trinkwasser aus einer Wasserversorgungsanlage wird dauerhaft gewährleistet.

Das im Bereich der geplanten Caravanstellplätze anfallende Niederschlagswasser wird auf dem Grundstück selbst der Versickerung zugeführt.

Für die Beseitigung von Reiseabfällen wird eine Entsorgung vor Ort sichergestellt. Die Sammelplätze für Abfallbehälter werden aus hygienischen Gründen von der übrigen Platzanlage abgeschirmt. Die Müllentsorgung wird durch die Stadt Dessau- Roßlau veranlasst. Das Plangebiet wird unmittelbar vor der Grundstücksgrenze durch 3-achsige Müllfahrzeuge angefahren. Eine Wendemöglichkeit unter Einbeziehung der Zufahrt zum Wohnmobilstellplatz ist grundsätzlich möglich, gegenwärtig aber nicht erforderlich. Die Entsorgungsbehälter werden zu den vorgegebenen Leerintervallen an einer festgelegten Stelle am Hermann-Wäschke-Weg durch den Betreiber der Stellplatzanlage bereitgestellt.

## **6.7 Altlasten**

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist laut Altlastenverdachtsflächenkataster der Stadt Dessau- Roßlau keine Altlastenverdachtsfläche (ALVF) zu verzeichnen. Für den Bedarfsfall wird an dieser Stelle auf die Einsehbarkeit des Altlastenverdachtsflächenkatasters im Umweltamt der Stadt Dessau- Roßlau verwiesen.

## **6.8 Denkmalschutz**

Aus der Stellungnahme vom Amt für Stadtentwicklung, Denkmalpflege und Geodienste geht hervor, dass aus dem von der Planung betroffenen Areal bisher keine archäologischen Funde bekannt sind. Im Umfeld sind jedoch archäologische Funde neolithischer Zeitstellung bekannt, die auf eine Siedlung der frühen Ackerbauern hinweisen. Ferner bestehen aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege aufgrund der topographischen Lage und naturräumlicher Gegebenheiten begründete Anhaltspunkte (§ 14 Abs. 2 DenkmSchG LSA), dass bei Erdarbeiten archäologische Funde und Befunde in ungestörten Bodenschichten zutage kommen können. Aufgrund der bereits erfolgten Überprägung des von den Planungen betroffenen Areals werden

Bedenken seitens des LDA zurückgestellt. Im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde wird auf die Meldepflicht gemäß § 9 Abs. 3 DenkmSchG verwiesen.

Aus der Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde geht hervor, dass im Geltungsbereich keine Kulturdenkmale gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 1 und 2 DenkmSchG LSA vorhanden sind. Ebenso nicht in der unmittelbaren Umgebung.

## **6.9 Planungsalternativen**

Es gibt keine realistischen Planungsalternativen: Die Ausweisung eines Wohnmobilstellplatzes ist auf anderem Wege nicht möglich und entspricht dem Planungserfordernis, das aus dem Wohnmobilstellplatzkonzept entwickelt ist. Der Standort des Grundstücks ist darin als möglich ausgewiesen.

Das Grundstück befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers, der zugleich Betreiber der dortigen Gastronomie ist. Er kann dieses Vorhaben daher nur an dieser Stelle verwirklichen und zugleich den Synergieeffekt des Bestandes, auch mit dem städtebaulichen und naturräumlichen Umfeld, nutzen. Das Vorhaben erzeugt zwingend ein Planungserfordernis, da die Zulässigkeit eines Wohnmobilstellplatzes wegen der Sondergebietstypik nur über ein Bebauungsplanverfahren erreicht werden kann. Daher gibt es keine Planungsalternativen.

## **7. BEGRÜNDUNG DER PLANINHALTE UND WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN**

### **7.1 Bedingtes Baurecht**

- 1.1 Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind im Rahmen der unter textlicher Festsetzung 2 allgemein festgesetzten Nutzung nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.
- 1.2 Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.
- 1.3 Es gelten die Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), soweit der Bebauungsplan nichts Abweichendes festsetzt.

(Rechtsgrundlage § 12 Abs. 3 Satz 1, § 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

Begründung:

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird unter Anwendung des § 12 Abs. 3a BauGB aufgestellt. Die Art der baulichen Nutzung wird allgemein festgesetzt, hier erfolgt die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Wohnmobilstellplatz. Im Rahmen der Anwendung des § 12 Abs. 3a BauGB ist es notwendig, im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans eine Bedingung nach § 9 Abs. 2 BauGB festzusetzen: Nur solche Vorhaben sind zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Damit wird entsprechend der Zweckbestimmung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans der Bezug zu dem Vorhaben hergestellt, das Gegenstand des Vorhaben- und Erschließungsplans ist. Die Festsetzung stellt sicher, dass Nutzungen im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans nur entsprechend den Vereinbarungen zulässig sind, die der Durchführungsvertrag vorsieht. Zudem wird klargestellt, dass eine Änderung oder Ergänzung des Durchführungsvertrags auch nach Satzungsbeschluss möglich wäre oder sogar ein neuer Durchführungsvertrag abgeschlossen werden könnte.

Das bedeutet auch, dass dem Bebauungsplan entsprechende, aber im Durchführungsvertrag (noch) nicht vereinbarte Nutzungen erst dann zulässig werden, wenn der Durchführungsvertrag entsprechend geändert bzw. ergänzt wurde. Bei einer Änderung des Vertrags muss sichergestellt werden, dass die vom Bebauungsplan zugelassenen Vorhaben grundsätzlich in das Plangebiet - hier in das festgesetzte sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Wohnmobilstellplatz - passen. Art und Umfang dieser Vorhaben brauchen jedoch nicht in allen Einzelheiten im Bebauungsplan geregelt zu werden – dies kann dem Durchführungsvertrag überlassen werden. Die Anwendung dieser Art des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bietet den Vorteil größerer Flexibilität.

Nach Maßgabe des – ggf. ergänzten bzw. fortgesetzten - Durchführungsvertrags sind nur jene Nutzungen zulässig, die von den allgemeinen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfasst werden.

Mit der textlichen Festsetzung 1.2 wird klargestellt, dass der Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist. Dies ergibt sich aus der Regelung des § 12 Abs. 3 BauGB. Der § 12 Abs. 3 Satz 2 eröffnet der Gemeinde die Möglichkeit, von dem Festsetzungskatalog des § 9 BauGB und von den

Vorgaben der BauNVO abzuweichen. In 1.3 wird deshalb klarstellend geregelt, dass für diesen Bebauungsplan die BauNVO anzuwenden ist, soweit der Bebauungsplan nicht ausdrücklich abweichende Festsetzungen trifft.

## **7.2 Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, vgl. BauNVO – Erster Abschnitt §§ 1 - 15)

- 2.1 Als allgemein zulässige Art der baulichen Nutzung i. S. d. § 12 Abs. 3a BauGB wird ein sonstiges Sondergebiet „Wohnmobilstellplatz“ festgesetzt.
- 2.2 Im sonstigen Sondergebiet „Wohnmobilstellplatz“ sind allgemein zulässig die Stellplätze für Wohnmobile sowie Sanitäranlagen und eine Ver- und Entsorgungsstation als zugehörige Nebenanlagen.
- 2.3 Eine gastronomische Einrichtung mit Bowlingbahn ist im Teilbereich 2 des sonstigen Sondergebietes „Wohnmobilstellplatz“ zulässig.

Die für die Bebauung vorgesehen Flächen des im Geltungsbereich befindlichen Flurstücks 670 werden nach der Art ihrer baulichen Nutzung als Sondergebiet „SO“ gekennzeichnet. Grundlage zur Darstellung bildet der § 1 Abs. 2 BauNVO. Bei der Festsetzung von Sondergebieten kann nach § 1 Abs. 3 BauNVO weiter differenziert werden. Aufgrund der Art der Nutzung wird gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO ein „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Wohnmobilstellplatz“ festgesetzt. Als zulässige Nutzungen gelten Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Grundstückes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Dazu zählt insbesondere der Betrieb einer Bowlingbahn mit Gastronomie. Zur Sicherung des Stellplatzbetriebes wird eine Ver- und Entsorgungsanlage erforderlich, deren Zulässigkeit auf Grundlage des § 14 Abs. 2 BauNVO bestimmt wird. Die Nutzung des Gebietes als Campingplatz wird ausgeschlossen. Die flächenhafte Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. Nutzungsbereiche soll grundsätzlich die Anordnung der Baukörper und Stellplätze im Plangebiet entsprechend des städtebaulichen Konzepts absichern.

Der Nutzungsbereich 1 definiert den Stellplatzbereich für die Wohnmobile einschließlich der Erschließungsflächen und der Sanitäranlagen.

Im Nutzungsbereich 2 ist das vorübergehende Abstellen von Personenkraftwagen (ausdrücklich nicht Wohnmobilen) zulässig. Dieser Stellplatzbereich dient als Besucherparkplatz für die im Bestand befindliche Bowlingbahn mit Gastronomie und entspricht der bisherigen Nutzung. Durch den Eigentümer des Privatgeländes ist zu kennzeichnen, dass es sich um einen Stellplatz für einen beschränkten Nutzerkreis handelt. Die Stellplätze sind zu kennzeichnen. Aufstellflächen für die Feuerwehr sind durch Beschilderung dauerhaft frei zu halten.

## **7.3 Maß und Umfang der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, vgl. BauNVO – Zweiter Abschnitt §§ 16 – 21)

- 3.1 Die max. zulässige Grundfläche für den Wohnmobilstellplatz wird mit 6.170 m<sup>2</sup> festgesetzt. Die Fläche umfasst 50 Einzelstellplätze (40 Stellplätze + Erweiterungsoption für bis zu 10 Stellplätze) für die Wohnmobile inklusive der zugehörigen Erschließungsflächen (5.900 m<sup>2</sup>) und Sanitäranlagen (270 m<sup>2</sup>).



- 3.2 Bauliche Nebenanlagen dürfen ausschließlich innerhalb der festgesetzten Baufelder errichtet werden.
- 3.3 Abweichend von 2.2. ist die Errichtung einer Ver- und Entsorgungsstation für die Wohnmobile auch außerhalb der Baufelder zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von Obergrenzen der überbauten Grundfläche gefasst. Dies erschien vorliegend zweckmäßig, da so die Flächen für die Wohnmobilstellplätze, die keine hochbauliche Anlage darstellen und auch kein Baufeld erfordern, in ihrer Größenordnung begrenzt werden. Die konkrete Anordnung der Stellplätze wird wiederum im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt und festgelegt.

Für die baulichen Anlagen innerhalb der Baufelder werden ebenfalls Obergrenzen für die überbauten Flächen festgesetzt, die sich an der Größe der Baufelder orientieren. Hier sollen zusätzlich zum Bestand geringfügige bauliche Erweiterungen möglich sein. Nebenanlagen werden außerhalb der Baufelder nicht zugelassen, um die hochbaulichen Anlagen auf dem Gelände in den Bereichen zu belassen, welche bereits bebaut waren. Lediglich eine Ver- und Entsorgungsstation für die Wohnmobile wird außerhalb der Baufelder im Bereich der Wohnmobilstellplätze zugelassen. Da sie für die Wohnmobile gut anfahrbar sein soll, wird sie neben der Ein- und Ausfahrt angeordnet. Die Festsetzung erfolgt mit der Darstellung im Vorhabenplan.

Die festgesetzten max. Gebäudehöhen wurden von den bestehenden Gebäudehöhen abgeleitet, für die Bowlingbahn mit 6m und für das zweigeschossige Sanitärgebäude mit 7m.

#### **7.4 Bauweise , Baugrenzen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, vgl. BauNVO § 22 Abs.4 und 23)

Die Festsetzung einer Bauweise wird nicht für erforderlich gehalten. Die Abgrenzung der Baufelder nimmt überwiegend den vorhandenen hochbaulichen Bestand auf. Lediglich bei dem Bestandsgebäude, welches auf der Grundstücksgrenze steht, stellt das Baufeld nicht nur die Umgrenzung des im Bestand befindlichen Nebengebäudes dar. Es ist in einer Größe gefasst, die es ermöglicht bei Neubebauung einzurücken und somit die Einhaltung der ggf. notwendigen Abstandsfläche zum westlich angrenzenden Nachbargrundstück einzuhalten. Die Zulässigkeit der ergänzenden Nutzung der untergeordneten Nebenanlage als sanitäre Einrichtung erfolgt auf Grundlage des § 14 Abs. 1 BauNVO.

Der Verzicht auf die Ausweisung von Baufeldern im Bereich der eigentlichen Wohnmobilstellplatzanlage soll weitere hochbauliche Anlagen auf dem Grundstück ausschließen. Das dient der Erhaltung der in der Umgebung vorherrschenden Siedlungsstruktur. Auch das Errichten von Garagen und Nebenanlagen (mit Ausnahme der Versorgungsstation) wird hier ausgeschlossen.

Der zeichnerisch festgesetzte Bereich Bowlingbahn beschreibt die Baugrenze, die weitgehend dem Bestand entspricht und auch geringfügige bauliche Ergänzungen zulässt. Diese Festsetzung dient dem Erhalt des Bestandes in seinen jetzigen Proportionen, auch in Hinblick auf seinen städtebaulichen Bezug zur Umgebung und sichert zugleich begrenzte bauliche Entwicklungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

## **7.5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

Die festgesetzten Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft und ihre Begründung sind unter Gliederungspunkt 7.2 Grünordnung beschrieben und im Plan gemäß Planzeichenverordnung standortbezogen dargestellt. Sie sind aus dem Umweltbericht des Büros LPR Reichhoff GmbH entwickelt und dienen der Vermeidung, Verminderung bzw. dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft, die durch das Vorhaben verursacht werden.

V1 Erhaltung des Sandtrockenrasens:

Im Bereich der Sandtrockenrasenfläche wird i. S. der Erhaltung festgesetzt, dass diese 2x pro Jahr zu mähen ist. Diese Maßnahme dient der Verhinderung des erhöhten Tötungsrisikos und Vermeidung der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten, der kurzgrasige Charakter der Fläche wird erhalten und die Entwicklung der Ödlandschrecke nicht gestört.

M1 Pflanzung heimischer Gehölze:

Die festgesetzten Pflanzungen heimischer Gehölze entlang der südwestlichen Grenze des Geltungsbereichs sind Maßnahmen der Kompensation. Der Standort gestattet zugleich eine räumliche Abgrenzung der optionalen Stellplätze sowie Sichtschutz und Einbindung in die Umgebung. Die Auswahl der im Umweltbericht aufgeführten Arten heimischer Gehölze ist den Standortbedingungen angepasst und bereichert die Biodiversität am Standort. Die Artenliste ist Bestandteil der Planfestsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Einzelbäume sowie die bestehenden Gehölze und Waldflächen sind im Sinne des Vermeidungs- und Verminderungsgebotes von Beeinträchtigungen sowie der Eingriffsminimierung zu erhalten.

## **7.6 Verkehrsflächen**

Mit dem geplanten Vorhaben werden keine neuen Verkehrsflächen erforderlich. In das B-Plangebiet wurden die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen des Herrmann-Wäschke-Weges bis zur Meinsdorfer Straße einbezogen, um den Anforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan i. S. von § 30 Abs. 1 BauGB gerecht zu werden. Die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen dient der sicheren Nutzung, dem vorbeugenden sowie aktiven Brandschutz sowie der Erreichbarkeit des Stellplatzes im Brandfall und wird entsprechend §§ 14 bis 16 des Entwurfes zur Musterverordnung über Camping- und Wochenendplätze und Wohnmobilstellplätze getroffen.

## 7.7 Immissionsschutz

Für die im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzte Stellplatzanordnung wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt (siehe Anhang 1). Diese bescheinigt die Einhaltung der Grenzwerte an den maßgeblichen Immissionsorten. Dabei wird davon ausgegangen, dass auf dem Platz zu den Nachtzeiten kein Fahrverkehr stattfinden wird.

Insofern ist die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte Stellplatzanordnung verbindlich umzusetzen. Dies wird im Durchführungsvertrag geregelt.

Zeitliche Regelungen zur Stellplatznutzung werden ebenfalls im Durchführungsvertrag verbindlich festgeschrieben (Platzordnung), um potenzielle nächtliche Überschreitung der Grenzwerte zu verhindern.

Gesonderte Festsetzungen zum Immissionsschutz im vorhabenbezogenen B-Plan selbst sind nicht erforderlich.

## 8. ERGEBNISSE DER BETEILIGUNGEN

### 8.1 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 24.05.2017. Damit wurde die Möglichkeit gegeben, zum anstehenden Bebauungsplan frühzeitig Stellung zu nehmen. Grundlage der Beteiligung bildete ein mehrseitiges Informationsblatt.

Durch Abdruck im amtlichen Verkündungsblatt am 27.05.2017 wurde die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit bekanntgemacht. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und Erörterung der Planungsziele nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte über die Offenlage des auch für die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange verwendeten Informationsblattes. Das Informationsblatt enthielt Aussagen zu den wesentlichen Zielen des Planungskonzepts und konnte in der Zeit vom 06.06.2017 bis zum 30.06.2017 im Technischen Rathaus der Stadt Dessau-Roßlau, Stadtteil Roßlau, zu den Dienstzeiten eingesehen werden. **Es wurden keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit abgegeben.**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung erfolgte auch die Abstimmung mit den Nachbargemeinden. Damit werden die gesetzlichen Anforderungen aus § 2 Abs. 2 BauGB erfüllt. **Von den beteiligten Städten und Gemeinden wurden keine der Planung des Vorhabens entgegenstehenden Belange geltend gemacht.**

Aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ergaben sich eine Reihe sachdienlicher Hinweise zur Berücksichtigung in der Abwägung und zur Aufnahme in die Begründung. Eine Übersicht dazu ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

	<b>Behörden und TöB</b>	<b>Hinweis</b>	<b>Umgang im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan</b>
<b>Nachbargemeinden</b>			
1	Stadt Südliches Anhalt	---	---
2	Stadt Raguhn- Jeßnitz	---	---
3	Stadt Coswig	---	---
<b>Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (TöB)</b>			
	<b>Behörden und TöB</b>	<b>Hinweis</b>	<b>Umgang im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan</b>
4	Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr	Planvorentwurf ist nach § 13 (2) LEntwG LSA nicht raumbedeutsam.	Landesplanerische Stellungnahme nach § 2 (2) Nr. 10 LEntwG LSA nicht erforderlich.
5	Landesverwaltungsamt Halle (Saale)	Verweis auf §§ 19 und 39 BNatSchG i. V. m. dem Umweltschadensgesetz v. 10.05.2007, BGBl. Teil I S. 666, und §§ 44 u. 45 BNatSchG. Artenschutzrechtliche Verstöße sind zu vermeiden.	Hinweisübernahme in Planunterlage, sowie Planbegründung Pkt. 7.5 i.V.m. dem Umweltbericht Pkt. 4.2.
6	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie	Gem. § 9 (3) DenkmSchG Meldepflicht bei archäologischen Funden od. Befunden	Hinweisübernahme in Planbegründung Pkt. 6.7.
7	Deutsche Bahn AG	---	---
8	Amt f. Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Anhalt (ALFF)	Gem. § 15 Landwirtschaftsgesetz LSA ist landwirtschaftlicher Boden in der Nutzung nicht einzuschränken. Es handelt sich um Flurstück 670, nicht 4/2.	Änderung Flurstücksbezeichnung wird berücksichtigt. Bei der bisherigen Nutzung handelte es sich nicht um landwirtschaftliche Nutzfläche sondern um einen Sportplatz.
9	LandesZentrum Wald, Betreuungsforst Annaburg	Auflagen aus § 29 Landeswaldgesetz LSA sind zu beachten.	Dem Hinweis wird gefolgt: Die Auflagen zum Schutz vor Waldbrandgefahren werden in der Platzordnung sowie durch Beschilderung geregelt Die Verpflichtung dazu wird in den Durchführungsvertrag aufgenommen.
10	Landesamt f. Geologie und Bergwesen (LAGB)	---	---
11	Landesamt f. Vermessung und Geoinformation (LVermGeo)	Umgang mit vorhandenen Grenzmarken nach §§ 5 und 22 VermGeoG. Sicherung bzw. Herstellung nach § 1 VermGeoG. Das verwendete Kartenwerk ist mit Quellenvermerk und Erlaubnisnachweis zur Vervielfältigung zu versehen.	Hinweisübernahme in Planunterlagen. Quellenvermerk und Vervielfältigungserlaubnis wird ergänzt.
12	Landesbetrieb Hochwasserschutz	---	---

	<b>Behörden und TöB</b>	<b>Hinweis</b>	<b>Umgang im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan</b>
13	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Magdeburg	---	---
14	Landesstraßenbaubehörde, Regionalbereich Ost	---	---
15	Landesbetrieb Bau- und Liegenschaftsmanagement Sachsen- Anhalt (BLSA)	---	---
16	Bundesamt f. Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Infra I 3	---	---
17	Regionale Planungsgemeinschaft	---	---
18	Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH	Die Sicherheit der in Betrieb befindlichen Telekomanlagen ist zu gewährleisten. Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom ist zu beachten.	Gemeint ist eine Freileitung außerhalb der B-Plan-Grenze, daher keine Berücksichtigung erforderlich.
19	HL komm Telekommunikations GmbH	Weitere Beteiligung am Verfahren nicht gewünscht.	---
20	Bundesnetzagentur Außenstelle Leipzig	Weitere Beteiligung am Verfahren nicht gewünscht.	---
21	Stadtwerke Dessau (DVV)	Für die Entsorgung der Campingtoiletten ist eine Entsorgungsstation vorzuhalten.	Eine Entsorgungsstation wird vorgesehen und im VE-Plan festgesetzt.
22	Stadtwerke Roßlau Fernwärme GmbH	---	---
23	GASCADE Gastransport GmbH	Flächen außerhalb des Plangebietes zur Deckung bei Kompensationsbedarf sind zur Stellungnahme vorzulegen.	Kompensationsmaßnahmen beschränken sich auf Flächen des Plangebietes.
24	Mitteldeutsche Netzgesellschaft Gas mbH	---	---
25	Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH	Zuständiger Netzbetreiber = DVV. Weitere Beteiligung am Verfahren nicht erforderlich.	---
26	Fernwasserversorgung Elbaue- Ostharz GmbH	---	---
27	50Hertz Transmission GmbH	---	---
28	GDMcom	Bei Durchführung von Baumaßnahmen ist 4 Wochen vor Baubeginn eine erneute Anfrage durch den Bauausführenden zu stellen.	Hinweis betrifft nicht das Planverfahren sondern den Vollzug der Planung.
29	Biosphärenreservat Mittelelbe	---	--

	Behörden und TöB	Hinweis	Umgang im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan
<b>Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (TöB)</b> <b>Stadtverwaltung Dessau- Roßlau</b>			
30	Gleichstellungsbeauftragte	---	---
31	Amt f. Öffentliche Sicherheit und Ordnung	Die verkehrliche Andienung ist durch einen Schleppkurvennachweis für mind. 3-achsige Müllfahrzeuge nachzuweisen. Zum Bereich der Überfahrt ist der Träger der Straßenbaulast einzubeziehen. Die Stellplatzsatzung der Stadt Dessau-Roßlau ist zu beachten. <i>Es ist ein</i> Markierungs- und Beschilderungsplan vorzulegen, gem. StVO und EAR 05.	1. Schleppkurven werden im VE-Plan berücksichtigt und entsprechend dargestellt.2. Das Tiefbauamt ist im Planverfahren (s. Nr. 42) beteiligt worden.  3. Derzeit ist die Stellplatzsatzung ausgesetzt. Die Anzahl der vorhandenen Stellplätze entspricht den Anforderungen der Stellplatzsatzung
32	Amt f. Brand-, Katastrophenschutz u. Rettungsdienst	Im weiteren Verfahren ist die Verordnung über Campingplätze und Wochenendplätze zu berücksichtigen. Löschwasserversorgung muss im Abstand von max. 200m von jedem Stellplatz aus gesichert sein.	Die Löschwasserversorgung ist zwischenzeitlich abgestimmt worden, mit Schreiben vom 04.03.2019 der Stadtwerke Dessau kann über Hydranten eine Löschwassermenge von 96m³/h für 2 Stunden bereit gestellt werden.
33	Stadtpflegebetrieb / Abfall / Friedhof	---	---
34	Amt für Bildung und Schulentwicklung	---	---
35	Jugendamt	---	---
36	Seniorenbeauftragter	---	---
37	Kommunale Behindertenbeauftragte	---	---
38	Untere Denkmalschutzbehörde	Es gibt kein Baudenkmal auf der Fläche.	---
39	Geodienstleistungen	---	---
40	Bauordnungsamt	Umnutzung des Nebengebäudes zu Sanitärräumen ist abstandsflächenrelevant.	Zulässigkeit der Nutzung wird über Baufeldfestsetzung und Regelung im B-Plan gesichert.
41	Zentrales Gebäudemanagement	---	---
42	Tiefbauamt	Die Stellungnahmen der Versorgungsträger sind hinsichtlich des Leitungsbestandes maßgebend.	Die Versorgungsträger wurden beteiligt und berücksichtigt.

	<b>Behörden und TöB</b>	<b>Hinweis</b>	<b>Umgang im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan</b>
43	<p>Amt f. Umwelt- und Naturschutz</p> <p>Bodenschutz</p> <p>Naturschutz</p> <p>Umweltschutz, Immissionsschutz</p>	<p>Gem. § 1 Abs. 1 BodSchAG LSA ist das Maß der Versiegelung des Bodens auf ein Minimum zu reduzieren.</p> <p>Nach § 30 Abs. 3 BNatSchG ist die Erhaltung des gesetzl. geschützten Biotops zu gewährleisten. Die Biotopfläche ist durch extensive Pflegemaßnahmen zu erhalten. Das, am östlichen Rand des der Vorhabenfläche befindliche, Nest der geschützten Roten Waldameise ist zu schützen.</p> <p>Zur Gewährleistung der Einhaltung der zulässigen Schallimmissionswerte ist die Stellplatzanlage bestimmungsgemäß zu betreiben.</p>	<p>Versiegelung des Bodens wird auf das Mindestmaß begrenzt. Die vorhandene Flächenbefestigung ist ausreichend und wird weiter genutzt. Neue Versiegelungen sind nicht vorgesehen</p> <p>Die Kennzeichnung und Abgrenzung des Biotops wird in die Planzeichnung übernommen. Die naturschutzrechtlichen Belange sowie der Artenschutz werden im Umweltbericht bewertet. Alle erforderlichen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen werden in den Bebauungsplan übernommen.</p> <p>Die Randbedingungen zur Schallimmissionsprognose (Nutzungszeiten, Vorgabe einer Parkordnung für die 10 zusätzlichen Stellplätze westlich der Zufahrt) werden im Durchführungsvertrag verbindlich geregelt.</p>

Tabelle 4: Übersicht zur Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit

## **8.2 Förmliche Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit**

Anhand des förmlichen B-Planentwurfs sowie des Entwurfs zur zweiten Änderung des FNP erfolgte die förmliche Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange parallel zur Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.03.2023 bis zum 06.04.2023.

Es wurden keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit abgegeben.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung erfolgte auch die Abstimmung mit den Nachbargemeinden. Damit werden die gesetzlichen Anforderungen aus § 2 Abs. 2 BauGB erfüllt. Von den beteiligten Städten und Gemeinden wurden keine der Planung des Vorhabens entgegenstehenden Belange geltend gemacht.

Die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ergab keine inhaltlich neuen oder zusätzlichen Hinweise zu denen, die sich bereits im Zuge der frühzeitigen Beteiligung ergeben hatten (siehe oben stehende Tabelle).

Die Hinweise betrafen im Wesentlichen folgende Themen:

- Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung,
- Vorkommen von gesetzlich geschützten Arten,
- Umsetzung von internen Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen,
- Beachtung des § 29 Landeswaldgesetz Sachsen-Anhalt,
- Vorhandensein von Grenzeinrichtung im Plangebiet,
- Hinweis zur verkehrlichen Erschließung und Anforderungen an den ruhenden Verkehr.

Sämtliche relevante Stellungnahmen und Hinweise sind in die Abwägung einbezogen worden.

## **9. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

### **9.1 Auswirkungen auf das Ortsbild / ausgeübte Nutzungen**

Mit dem Vorhaben „Wohnmobilstellplatz am Hermann- Wäschke- Weg“ kann am Standort eine angemessene Ausgestaltung des Grundstückes erfolgen und damit eine Verbesserung der derzeitigen Situation. Die von der Planung betroffenen Grundstücksanteile blieben ohne Umsetzung der Planung weitestgehend unbewirtschaftet. Der Vorhabenträger betreibt bereits eine Bowlingbahn mit Gastronomie am Standort, deren Wirtschaftlichkeit durch das ergänzende Angebot der Beherbergung von Wohnmobiltouristen gefördert wird. So trägt das Vorhaben zur Sicherung der Bestandsnutzung bei. Die Anordnung der Stellplätze wirkt sich nicht störend auf das Ortsbild aus. Erhaltung und Ergänzung der Grünstrukturen vermitteln einen harmonischen Übergang zwischen Stadt und Landschaft.

### **9.2 Nachbarschaftliche Belange**

Im Rahmen der vorliegenden Planaufstellung galt es zu prüfen, ob Festsetzungen zu baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen getroffen werden müssen. Dabei standen insbesondere die möglichen Belastungen der Nachbarschaft durch den Betrieb der Anlage im Mittelpunkt. Zu diesem Zweck wurde im Zuge des Aufstellungsverfahrens eine



gutachterliche Aussage zum Immissionsschutz (Verfasser Ingenieurbüro Dieter Busch, 19.01.2017, siehe Anhang) eingeholt und ausgewertet.

Die Schallimmissionsprognose zur Ermittlung der Geräuschbelastung mit der Quelle „Wohnmobilstellplatzanlage“ zeigt auf, dass die heranzuziehenden Immissionsgrenzwerte aus schallprognostischer Sicht unter den in der Anlage 1 zur Begründung erläuterten Randbedingungen bei der betrachteten Nutzung von maximal 54 Stellplätzen unterschritten werden.

Im Ergebnis der Errichtung des Vorhabens „Wohnmobilstellplatz am Hermann-Wäschke- Weg“ sind für die Nachbarschaft keine Geräuschbelästigungen zu erwarten. Eine mögliche Überschreitung der Immissionen zu Nachtzeiten wird durch zeitliche Nutzungsregelung der Stellplätze in der Stellplatzordnung verhindert.

### **9.3 Verkehr**

Das Plangebiet befindet sich westlich der Straße in Richtung Meinsdorf (L 120). Die Hauptzufahrt zum Wohnmobilstellplatz erfolgt von Süden über den Hermann-Wäschke-Weg.

Eine Beeinträchtigung der Anwohner durch erhöhtes stauendes Verkehrsaufkommen ist nicht zu erwarten. Während ihrer Aufenthaltsdauer bewegen sich Wohnmobiltouristen erfahrungsgemäß mit dem Fahrrad oder dem ÖPNV fort. Aus der Nutzung beider Fortbewegungsmittel resultiert ein schonender Umgang mit Natur und Umwelt. Eine zusätzliche Luftbelastung durch den Verkehr ist durch die Umsetzung der Planungsziele nicht zu erwarten. Nach derzeitigem Kenntnisstand werden keine erheblichen Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeigeführt.

### **9.4 Ver- und Entsorgung**

Durch die Nähe zum Siedlungsgebiet und die bestehende Nutzung des Bowlingtreffs mit Gastronomie ist das Vorhabensgrundstück infrastrukturell voll erschlossen, es sind keine vorhabenbedingten zusätzlichen Medien (Stromversorgung, Telekommunikation) erforderlich. Das Grundstück wird durch den zuständigen Entsorgungsbetrieb regelmäßig angefahren. Die zusätzlich zu entsorgenden Abfälle aus der in der Planung vorgesehenen zentralen Ver- und Entsorgungsstation erfolgt über die bestehenden medialen Anschlüsse. Die sonstigen Abfälle werden in Behältern am Übergang zum öffentlichen Straßenraum bereitgestellt. Eine außergewöhnliche Belastung durch den zusätzlichen Entsorgungsaufwand ist nicht zu erwarten.

Die Bereitstellung des erhöhten Trinkwasserbedarfes erfolgt über den bestehenden Trinkwasseranschluss, der im Zuge der Genehmigung von vorerst 3 Stellplätzen im Jahr 2017 beantragt und bewilligt wurde.

### **9.5 Natur, Landschaft und Umwelt**

Mit der Durchführung der Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.64 „Wohnmobilstellplatz am Hermann-Wäschke-Weg“ sind Umweltauswirkungen verbunden, die die Schutzgüter „Tiere und Pflanzen“ sowie „Boden“ betreffen. Dabei handelt es sich um einen prognostizierten anlage- und betriebsbedingten Verlust von Grünland und den geringfügigen Verlust an Boden durch Neuversiegelung (Bereich der

Versorgungsstation). Daraus resultiert ein naturschutzfachlicher Eingriffstatbestand. Die Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und der Ausgleich dieser voraussichtlich erheblichen Auswirkungen auf die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts wurden im Rahmen der naturschutzfachlichen Eingriffs-Ausgleichbilanzierung als Bestandteil des Umweltberichtes ermittelt.

Die Planung reagiert mit der Minimierung zusätzlicher Flächeninanspruchnahme bzw. Bodenversiegelung, der Ausweisung eines geschützten Biotops sowie der Festsetzungen von Maßnahmen, wie unter Punkt 7.2 Grünordnung beschrieben.

## 9.6 Flächenbilanz

<b>Gesamfläche des vorhabenbezogenen B- Planes</b>	<b>22.110,00 m<sup>2</sup></b>
Sonstiges Sondergebiet Erholung: Davon Teilbereich 1 Stellfläche f. Wohnmobile inkl. Erschließung und Sanitäranlage	8.670
Davon Teilbereich 2	6.170
Schutzgebiet im Sinne des Naturschutzes: Sand-Trockenrasen	2.500
Private Grünfläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	3.317
Private Grünfläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	8.773
Straßenverkehrsfläche	500
<b>Summe</b>	<b>850</b>
Davon Grundstücksflächenanteil Stadt Dessau- Roßlau (Straßenverkehrsfläche)	<u>850</u>

Tabelle 5: Flächenbilanz

## 9.7 Kosten und Finanzierung

Durch das Planverfahren entstehen der Stadt Dessau- Roßlau keine Kosten. Alle Leistungen einschließlich der Planungs- und Erschließungskosten werden vom Vorhabenträger übernommen. Dies wird verbindlich im Durchführungsvertrag geregelt.

## 10. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) geändert worden ist

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

"Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Entwurf der „Musterverordnung für Campingplätze, Wochenendplätze und Wohnmobilstellplätze“, BVCD e.v.

## 11. ANHANG

„Schallschutzimmissionsprognose zur Ermittlung der Geräuschbelastung mit der Quelle: Wohnmobilstellplatzanlage“ vom 19.01.2017, Bericht 2172/17/2 –  
Verfasser: Ingenieurbüro Dieter Busch  
(siehe ANHANG 1)

## 12. TABELLENVERZEICHNIS - BEGRÜNDUNG

*TABELLE 1 - Verfahrensschritte im Aufstellungsverfahren*

*TABELLE 2 - Berechnungsergebnisse Schallimmissionen*

*TABELLE 3 - Berechnungsergebnisse Spitzenpegelwerte am Hermann-Wäschke-Weg*

*TABELLE 4 - Übersicht zur Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit*

*TABELLE 5 - Flächenbilanz*

## 13. QUELLENVERZEICHNIS

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362, 1436) geändert worden ist

LPR Landschaftsplanung Dr. Reichhoff GmbH: Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 64 (VE 64) „Wohnmobilstellplatz am Hermann-Wäschke-Weg“, Oktober 2022

Ingenieurbüro D. Busch (2017): Bericht 2172/17/2 vom 19.01.2017: Schallimmissionsprognose zur Ermittlung der Geräuschbelastung mit der Quelle: Wohnmobilstellplatzanlage. - Ingenieurbüro Dieter Busch im Auftrag von Klaus Abramowski



## TEIL II - UMWELTBERICHT

**Landschafts-  
PLANUNG**  
Dr. Reichhoff



Planungsbüro für Ökologie, Naturschutz, Landschaftspflege und Umweltbildung

LPR GmbH Dessau  
Zur Großen Halle 15  
06844 Dessau-Roßlau

Tel.: 0340 – 230 490-0  
Fax: 0340 – 230 490-29  
info@lpr-landschaftsplanung.com  
www.lpr-landschaftsplanung.de

Außenstelle Magdeburg  
Am Vogelgesang 2a  
39124 Magdeburg  
Tel./Fax: 0391 - 2531172

**Umweltbericht**  
**zum vorhabenbezogenem Bebauungsplan Nr. 64 (VE 64)**  
**„Wohnmobilstellplatz am Hermann-Wäsche-Weg“**  
**Stadt Dessau-Roßlau**  
**und zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans**  
**für den Stadtteil Roßlau**

Entwurf  
15. März 2021  
Ergänzung 13.10.2022

**Auftraggeber:**

Klaus Abramowski  
Illerstr. 121

06846 Dessau-Roßlau

## Projektbearbeitung

Dipl.-Geogr. Kerstin Reichhoff	Gesamtbearbeitung
Dipl. Biol./Dipl.-Geogr. Guido Warthemann	Biotop- und Nutzungstypen (Magerrasen)
Dipl.-Geoökol. Martin Lamottke	Biotop- und Nutzungstypen, Fauna (Zauneidechse)
cand. B. sc. Geoökol. Maike Reichhoff	Weiterbearbeitung 2020
Dipl.-Forstw. Uwe Patzak	Fauna (Vögel)
Dipl.-Ing. (FH) Stephanie Zabel	Kartographie

Eine Ergänzung aufgrund der im Rahmen der Abwägung getroffenen Entscheidung zur Bilanzierung wurde im Dokument grau gekennzeichnet. Es betrifft die Tabelle 5 im Umweltbericht.



Dessau-Roßlau, im Oktober 2022

Dipl.-Geogr. Kerstin Reichhoff (GF LPR GmbH)

## 1. Vorhabensbeschreibung

### 1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplanes

Das Plangebiet, welches eine Größe von ca. 2,21 ha umfasst, befindet sich innerhalb der Stadtgrenzen der Stadt Dessau-Roßlau im Ortsteil Roßlau. Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 670, Flur 17 der Gemarkung Roßlau sowie eine Teilfläche des Straßenflurstücks 671, Flur 17, Gemarkung Roßlau. Er wird begrenzt durch die Landesstraße L120 (Meinsdorfer Straße) im Osten, den Hermann-Wäsche-Weg im Süden, im Westen durch die Grundstücksgrenze und im Norden durch den Wald.

Es ist geplant, auf dem ehemaligen Sportplatz (Stadion) einen Stellplatz für Wohnmobile zu etablieren. Das Gelände ist bereits durch die Bowlingbahn mit integriertem Restaurant, einschließlich Parkplatz bestanden. Diese Nutzung soll in das touristische Leitbild integriert werden. Ziel ist es, eine Synergie zwischen Freizeitangebot der Bowlingbahn, gastronomischer Einrichtung und den Wohnmobilstellflächen zu erreichen.

Mit dem vorhabenbezogenem B-Plan und der gleichzeitigen 2. Änderung des FNP für den Stadtteil Roßlau sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur verbindlichen Festsetzung der Nutzungen geschaffen werden. Nachfolgende Aussagen sind der Begründung zum B-Plan entnommen.

Für Wohnmobilstellplätze besteht eine wachsende Nachfrage und im Gegenzug dazu ein Angebotsdefizit, welches mit dem beabsichtigten Vorhaben weiter abgebaut werden soll. So ist vorgesehen, dauerhaft 44 Stellplätze vorzuhalten. Darüber hinaus soll die Errichtung von 10 Stellplätzen durch eine Erweiterungsoption planungsrechtlich gesichert werden. Eine Versiegelung der Fläche durch zusätzliche neue Gebäude ist nicht geplant, sodass das Umgebungsbild durch die Umsetzung des Vorhabens nicht wesentlich verändert wird.

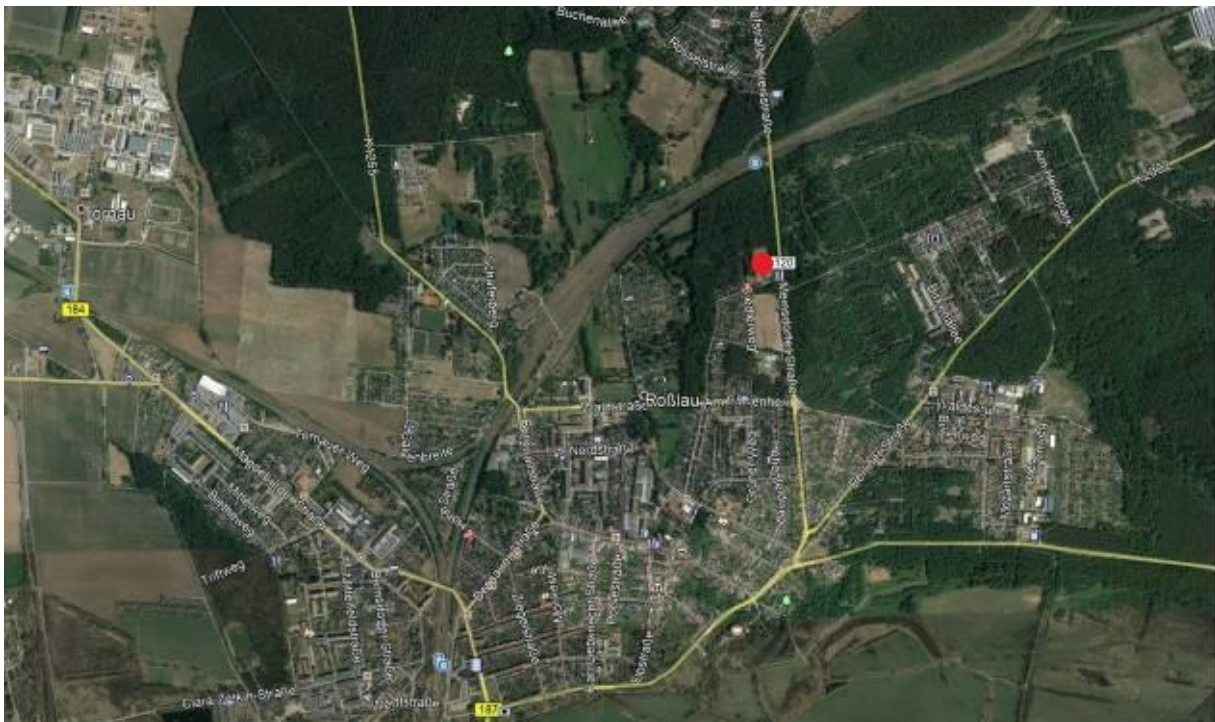
Das zur Sicherung des Standortes zu Bewirtschaftungszwecken genutzte grenzständige Nebengebäude an der Westflanke des Flurstückes soll zukünftig zur strategischen Ergänzung des Stellplatzangebotes als barrierefrei zugängliches Sanitärgebäude genutzt werden können. Dies stellt ein Komfortangebot dar und steht nicht im direkten Zusammenhang mit der Funktionalität der Stellplätze, da Wohnmobile über eigene sanitäre Anlagen verfügen. Es ist jedoch zu erwarten, dass das Angebot an barrierefreien Sanitäreinrichtungen die Akzeptanz der Stellplatzanlage fördert.

Das städtebauliche Konzept geht vom funktionellen und baulichen Zentrum Bowlingtreff mit Anmeldung aus, an das sich unmittelbar nördlich die Mehrzahl der Stellplätze für die Wohnmobile anschließt. Somit konzentrieren sich die Aktivitäten auf diese Teilflächen des Geländes.

Mit dem Angebot soll der Bedarf für Stellflächen dieser Art bedient werden und die touristische Attraktivität der Stadt Dessau-Roßlau, insbesondere des Ortsteils Roßlau, gestärkt werden. Im Zusammenspiel mit bestehenden Freizeitangeboten, so dem Freibad Roßlaus und der günstigen infrastrukturellen Anbindung (Bahnhof Meinsdorf, Fahrradwege) kann der geplante Wohnmobilstellplatz als Ausgangspunkt für die touristische Erschließung der Region fungieren.

Ziel des grünordnerischen Zielkonzeptes ist die Erhaltung und weitere Entwicklung des Bestandes an Grün- und Gehölzflächen mit besonderer Berücksichtigung des Trockenrasens als geschütztes Biotop gemäß §30 BNatSchG i.V.m. §22 NatSchG LSA.

Es basiert auf den Ergebnissen der durchgeführten Untersuchung zum Umweltzustand unter Einbeziehung der Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen durch die Planung und die Kompensierbarkeit der Eingriffe.



**Abbildung 1: Großräumige Einordnung des Plangebietes (roter Punkt)**

## **1.2 Festsetzungen des Planes / Bedarf an Grund und Boden**

Im vorhabenbezogenem B-Plan wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Wohnmobilstellplatz festgesetzt. Es werden innerhalb des Sondergebietes zwei unterschiedliche Teilbereiche vorgesehen:

Teilbereich 1 Wohnmobile, Sanitäranlagen

Teilbereich 2 Bowlingbahn / Anmeldung

Im sonstigen Sondergebiet „Wohnmobilstellplatz“ sind allgemein zulässig:

- Stellplätze für Wohnmobile (Teilbereich 1),
- Sanitäranlagen (Teilbereich 1),
- Ver- und Entsorgungsstation als zugehörigen Nebenanlagen (Teilbereich 1),
- gastronomische Einrichtung mit Bowlingbahn (Teilbereich 2).

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundfläche festgesetzt. Für die einzelnen Teilbereiche werden folgende Festlegungen getroffen.

Teilbereich 1 Wohnmobilstellfläche: Gesamtfläche 6.170 m<sup>2</sup>,

- maximal zulässige Baufelder: 270 m<sup>2</sup> (Sanitäranlagen),
- Wohnmobilstellplätze: 50 Einzelstellplätze, dabei Nachnutzung des Bestands als Schotterrasen und mesophilem Grünland,
- Ver- und Entsorgungsstation für Wohnmobile.

Teilbereich 2 Bowlingbahn / Anmeldung: Gesamtfläche 2.500 m<sup>2</sup>,

- maximal zulässige Baufelder: 1.217 m<sup>2</sup> (Erhaltung des bestehenden Gebäudes als Bowlingbahn und Gaststätte),
- Erhaltung Stellflächen PKW (Besucherparkplatz Gaststätte).

Die Zufahrt wird an zwei Stellen ermöglicht, zum einen von der Landesstraße, am südöstlichen Bereich der Plangebietes (Zufahrt auf Teilbereich 2: Parkplatz Bowlingbahn / Anmeldung) und vom Hermann-Wäsche-Weg aus Süden (Teilbereich 1).

Unmittelbar nach der Auffahrt aus Süden sind feste Flächen für die Entsorgung von Abwasser sowie zur Wasserversorgung etabliert. Diese Bereiche sind voll versiegelt und innerhalb des Teilbereichs 1 angesiedelt.

Die vorgesehenen Baufelder werden durch die Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt. Das in Teilbereich 1 dargestellte Baufeld beinhaltet nicht nur die Umgrenzung des im Bestand befindlichen Nebengebäudes (Sanitärgebäude), sondern es soll bei Neubebauung ein Einrücken und somit die Einhaltung der ggf. notwendigen Abstandsfläche zum westlich angrenzenden Nachbargrundstück ermöglicht werden.

Die 44 Stellflächen für Wohnmobile sollen ausschließlich auf der bestehenden Sportplatzfläche möglich sein. Diese Bereiche sind stark befestigt und mit einem entsprechenden Unterbau versehen. Sie weisen eine ausreichende Stabilität auf, natürlicher Untergrund ist hier nicht gegeben. Als Erweiterungsoption sind 10 Stellplätze im Südwesten des Sondergebietes geplant.

Der Großteil des Plangebietes wird als private Grünfläche ausgewiesen, wobei davon eine Teilfläche als gesetzlich geschütztes Biotop gem. § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 22 NatSchG LSA ausgewiesen ist.

Des Weiteren werden festgesetzt:

	Anzahl der Vollgeschosse	maximale Höhe der baulichen Anlagen in m
Teilbereich 1	2	7
Teilbereich 2	1	6

Im Nutzungsbereich 2 wird eine maximale Anzahl von 20 Stellplätzen festgesetzt.



### 1.3 Vorhabenalternativen

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Umwandlung eines nicht mehr genutzten Sportplatzes in Wohnmobilstellplätze vorgesehen. Aufgrund der Vornutzung der Fläche sind ideale Bedingungen vorhanden, die eine Nachnutzung ohne zusätzlichen erheblichen Aufwand und Eingriffe nachhaltig möglich machen.

Der Investor bemüht sich seit mehreren Jahren, eine geeignete Fläche im Stadtgebiet zu erwerben, die als Wohnmobilstellplatz nutzbar ist. Innerhalb des städtischen Bereichs ist dies aufgrund der dichten Bebauung nicht möglich. Innerhalb von gewerblichen Bauflächen verbietet sich eine derartige Nutzung. Im Außenbereich sind dagegen häufig naturschutzfachliche und -rechtliche Zielstellungen, die den Vorrang besitzen, zu berücksichtigen. Natürlich gewachsene Böden sind nicht ohne investiven Aufwand und zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft für eine Wohnmobilmutzung herzustellen.

Dem folgend stellt die Umnutzung anthropogen bereits beanspruchter Flächen eine ressourcenschonende Möglichkeit dar.

### 1.4 Untersuchungsrahmen

Das **Untersuchungsgebiet** (UG) lässt sich wie folgt beschreiben:

Da sich die Vorhabenfläche auf einer bereits anthropogen vorgenutzten Fläche befindet, soll die Betrachtung der Schutzgüter im Wesentlichen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes beschränkt bleiben. Es kann davon ausgegangen werden, dass Wirkungen des Vorhabens über den Geltungsbereich hinaus nicht zu erwarten sind. Erweitert wird der Untersuchungsbereich der Schutzgüter Landschaftsbild und Menschen um die umliegende Bebauung/Umgebung.

Der **Untersuchungsumfang** berücksichtigt die Einflüsse des Vorhabens auf die einzelnen Schutzgüter und deren Wechselwirkungen nach baubedingten, anlagebedingten und betriebsbedingten Auswirkungen. Folgende Schutzgüter werden betrachtet:

#### **Schutzgut Menschen, insbesondere menschliche Gesundheit:**

- Gesundheit / körperliches Wohlergehen: Bewertung möglicher Einwirkungen von Immissionen (Lärm)
- Erholungseignung und Erlebnisfunktion: Erholungsverhalten der Anwohner

#### **Abiotische Schutzgüter:**

- Fläche: Versiegelungsgrad, Überbauung
- Boden: Bodenformen und Altlasten



- Wasser: Oberflächengewässer und Grundwasser
- Klima, Luft: Mikroklima

**Biotische Schutzgüter:**

- Pflanzen/Biotope: Biotoptypen durch Erfassung / Ortsbegehung; Darstellung geschützter Biotope,
- Tiere: Erfassung der Zauneidechse (2 Termine Anfang bis Mitte September)
- Tiere: Potenzialeinschätzung anhand der Biotopausstattung

**Landschaft:**

- Schönheit, Eigenart und Vielfalt des Landschaftsbildes, landschaftliche Erholungseignung, sinnlich wahrnehmbare Erscheinung der Landschaft

**Kulturgüter und sonstige Sachgüter:**

- Kulturgüter und Bodendenkmale

**Fachrechtliche Schutzgebiete und -objekte:**

- naturschutzrechtliche Schutzgebiete, Wasserschutzgebiete u.a.

## 2. Raumbedeutsame Vorgaben und Ziele des Umweltschutzes

### 2.1 Vorgaben der Raumordnung

Der **Landesentwicklungsplan 2010** des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA 2010, gültig seit 12.03.2011) stellt ein Gesamtkonzept zur räumlichen Ordnung und Entwicklung des Landes Sachsen-Anhalt dar. Er bildet die Grundlage für eine wirtschaftlich, ökologisch und sozial ausgewogene Raum- und Siedlungsstruktur und koordiniert die Nutzungsansprüche an den Raum. Er gibt als mittelfristige Vorgabe den Rahmen für die Fachplanungen vor. Es sind Ziele festgelegt, die für die Entwicklung des Landes Sachsen-Anhalt eine hohe Priorität aufweisen.



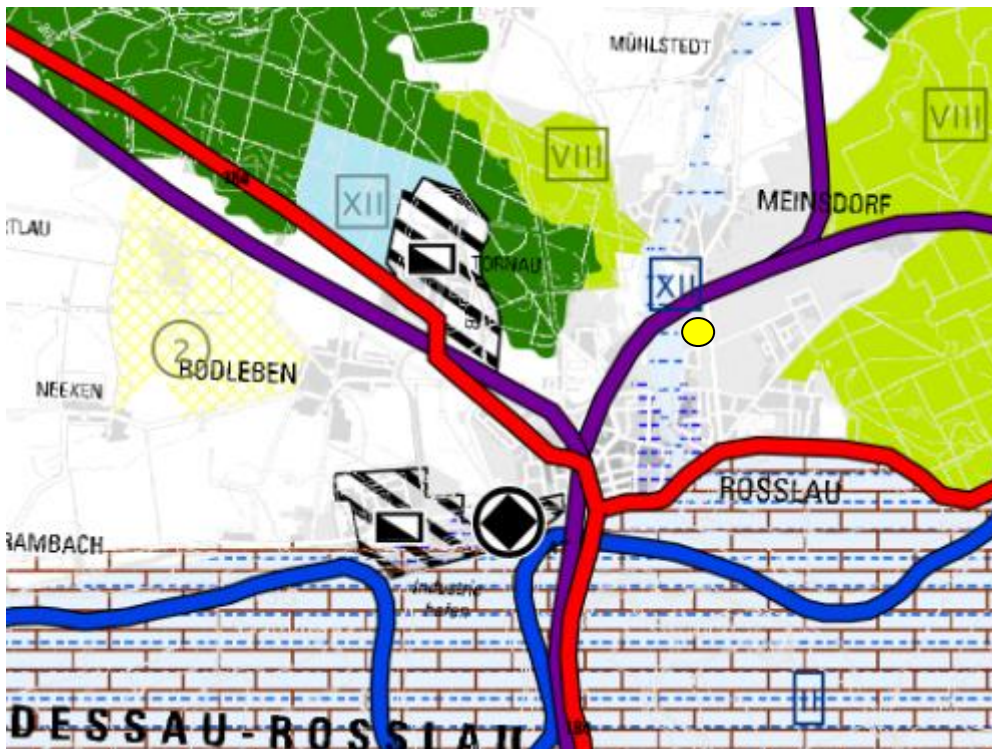
Abbildung 2: Ausschnitt aus dem LEP-LSA (2010) - gelb: Plangebiet

Für das Plangebiet werden auf Landesebene keine Ziele und Grundsätze formuliert.

Der **Regionale Entwicklungsplan für Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg** (REP A-B-W) wird von der Regionalen Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg aufgestellt.

Der REP A-B-W mit den Planinhalten „Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur“ wurde neu aufgestellt und trat mit Bekanntmachung der Genehmigung am 27.04.2019 in Kraft.

Der REP orientiert sich als Raumordnungsinstrument des Landes Sachsen-Anhalt an den Vorgaben der Landesentwicklungsplanung.



**Abbildung 3: Ausschnitt aus der Planzeichnung zum REP A-B-W 2018**  
blau: Lage des B-Plangebietes

Für innerörtliche Bereiche weist der REP oftmals keine Informationen aus, so auch nicht für das Plangebiet.

## 2.2 Vorgaben der Landschaftsplanung

Im **Landschaftsprogramm** des Landes Sachsen-Anhalt (MRLU 2001) wird das Leitbild für Stadtlandschaften wie folgt beschrieben:

Städte dienen der Erfüllung menschlicher Bedürfnisse wie Wohnen, Arbeiten, Erholen sowie Ver- und Entsorgen. Demzufolge steht für das Leitbild der Mensch im Vordergrund und nachfolgend aufgelistete Ziele dienen nach ökologischen Gesichtspunkten der notwendigen Bewahrung natürlicher Schutzgüter:

- Lockerung und Begrünung der Innenstädte an geeigneten Stellen und Plätzen (v.a. bei Abrissflächen, Innenhöfen, Hauswandbegrünung),
- Durchgrünung der innerstädtischen Bereiche mit einheimischen Baum- und Straucharten,
- Bei Zerstörung bzw. Verlust an spezifischen Biotopen infolge baulicher Sanierung erneuerungsbedürftiger Bausubstanz sind Artenschutzmaßnahmen, z.B. für Fledermaus, Mauersegler und Schwalben durch u.a. artspezifische, vorgefertigte Nistmöglichkeiten vorzusehen.

Für die Stadt Dessau-Roßlau liegt ein aktualisierter **Landschaftsplan** (LP) vor (LPR 2014). Danach befindet sich das Planungsgebiet an der südwestlichen Grenze der Landschaftseinheit HG 3 Mühlstedt-Roßlauer Grundmoränenhochfläche. Für den Bereich des Planungsgebietes sieht das Handlungskonzept des LP keine konkreten Maßnahmen vor. Lediglich die Erhaltung der Grünfläche wird hier dargestellt.

Im Rahmen der Aktualisierung des LP wurde auch eine Kartierung der nach § 30 gesetzlich geschützten Biotop vorgenommen. Diese Biotopkartierung wurde mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Danach wird für das Planungsgebiet ein geschütztes Biotop ausgewiesen. Es handelt sich um eine „Magere Flachland-Mähwiese (FFH-LRT 6510) mit Zwergsträuchern an der Bowlingbahn Roßlau.“.

Nachfolgender Auszug aus der Karte stellt das Biotop dar.



**Abbildung 4: Ausschnitt aus dem LP Dessau-Roßlau (LPR 2014)**  
Blauer Kreis - Plangebiet

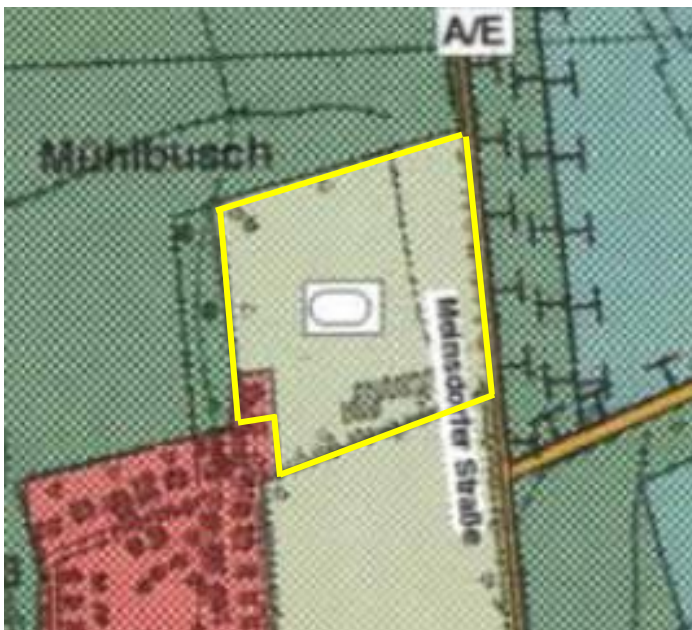
Entsprechend der aktuellen Kartierung entspricht die Artenausstattung des kartierten Biotops nicht mehr den Einstufungskriterien für eine Magere Flachland-Mähwiese, sondern einem Trockenrasen (vgl. Kapitel 3.2.1). Trockenrasen gehören gem. § 30 BNatSchG i.V.m. § 22 NatSchG LSA ebenfalls zu den gesetzlich geschützten Biotopen.

## 2.3 Sonstige raumwirksame Vorgaben und Planungen

Im **Flächennutzungsplan** (FNP) der Stadt Roßlau (2002) wird das Planungsgebiet als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz dargestellt. Die Bowlingbahn bestand zu dieser Zeit bereits, ist jedoch nicht als Baufläche ausgewiesen. Das Gebäude im Westen des Gebietes wird der angrenzenden Wohnbaufläche zugeordnet.

Des Weiteren grenzen Flächen für Wald an das Plangebiet.

Nachfolgende Abbildung stellt den entsprechenden Ausschnitt aus dem FNP dar.



**Abbildung 5: Ausschnitt aus dem FNP Roßlau (2002)**  
gelbe Linie: Grenze des B-Plangebietes

Gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist der B-Plan aus dem FNP zu entwickeln. Da der B-Plan eine andere Nutzungsart vorsieht, ist eine Änderung des FNP erforderlich. Dies soll gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren erfolgen.

Zusammenfassend ergeben sich aus den einschlägigen Gesetzen (Baugesetzbuch, Bundes- und Landesnaturschutzgesetz), Fachplanungen, Verordnungen folgende allgemeine Vorgaben:

- Berücksichtigung des nach § 30 BNatSchG geschützten Biotops,
- sparsame und schonende Nutzung von nicht erneuerbaren Naturgütern,
- Vermeidung und Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes,
- empfindliche Bestandteile des Naturhaushaltes nicht nachhaltig schädigen,
- Schutz von Pflanzen und wildlebenden Tieren und Sicherung der Artenvielfalt,
- Berücksichtigung natürlicher Landschaftsstrukturen,

- Zerschneidung und Verbrauch von Landschaft so gering wie möglich halten,
- Natur und Landschaft sind nicht mehr als nach den Umständen unvermeidbar zu beeinträchtigen.

## 2.4 Rechtsgrundlagen

Gesetz über die **Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147),

**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362, 1436),

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726),

**Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)** vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306),

**Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792),

Die Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen, Anhänge in der aktuellen Fassung nach dem Beitritt Kroatiens zuletzt geändert durch die Richtlinie 2013/17/EU vom 13.05.2013 (**Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie / FFH-Richtlinie**),

Die Richtlinie **2009/147/EG** des europäischen Parlaments und des Rates vom 30.11.2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten, zusammenhängend mit der aktuellen Fassung der Anhänge 2013/17/EU (**EU-Vogelschutzrichtlinie**),

**Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)** in der Fassung vom 10. Dezember 2010 (GVBl. LSA 2010, S. 569), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Oktober 2019 (GVBl. LSA S. 346)

### 3. Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

#### 3.1 Schutzgut Menschen, insbesondere menschliche Gesundheit

Das Planungsgebiet wird als Sportplatz bereits seit längerer Zeit nicht mehr genutzt. Die ehemalige Sportstätte ist in seiner Funktion nicht mehr erhalten. Weder Rennbahnen noch Weitsprung- oder Kugelstoßanlage sind noch vorhanden. Eine sportliche Nutzung findet nicht statt. Einzig der Bowlingtreff mit dem Restaurant wird als Freizeiteinrichtung genutzt.

Im Umfeld befinden sich Wohnbauflächen im Südwesten des Gebietes. Vornehmlich Einfamilienhäuser kennzeichnen das Wohngebiet zwischen Mühlenbuschweg, Am Stadtwald, Siedlerweg und Hermann-Wäschke-Weg. Das **Wohnumfeld** wird durch angrenzende Waldflächen, Freiflächen (zwischen Siedlerweg und Meinsdorfer Straße) und dem Freibad im Süden gekennzeichnet. Nordwestlich verläuft die Bahnlinie Dessau-Roßlau-Meinsdorf-Coswig-Wittenberg. Versorgungseinrichtungen und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs sowie Anschluss an den innerstädtischen Nahverkehr sind in direkter Nähe gegeben, sodass das Wohnumfeld eine **hohe** Wertigkeit besitzt.

Die **landschaftliche Erholungseignung** des Umfeldes besitzt **mittlere bis hohe** Wertigkeiten. Aufgrund des hohen Waldanteils und des benachbarten Rosseltals sind günstige Voraussetzungen für die Naherholung vorhanden.

**Lärmbelastungen** (Vorbelastungen) bestehen geringfügig durch Anliegerverkehr und der Landesstraße L120 (Meinsdorfer Straße). In etwa 400 – 500 m Entfernung befindet sich die Bahntrasse mit entsprechenden sporadischen Geräuschen. In ca. 300 m Entfernung ist das Freibad Roßlau gelegen, dass in den Sommermonaten ebenfalls von typischer Geräuschkulisse geprägt wird. Im Hinblick auf die Gesundheit und das Wohlergehen sind keine Vorbelastungen oder Beeinträchtigungen festzustellen.

Im Rahmen der bestehenden Planung ist das relevante Gebiet südwestlich des Emissionsbereiches als Wohnbaufläche ausgewiesen. Hinsichtlich der tatsächlichen Nutzung wird das dortige Gebiet eher als „Reines Wohngebiet“ als ein „Allgemeines Wohngebiet“ zu betrachten. Dies ist insbesondere für die Schallimmissionsprognose von Bedeutung.



## 3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

### 3.2.1 Pflanzen

Zum Zweck der Erfassung der vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen fand am 13.09.2016 und am 20.09.2016 eine Kartierung des Plangebietes statt. Dabei wurden die Biotop- und Nutzungstypen flächendeckend erfasst. Die Aktualität der Biotop- und Nutzungstypen wurde am 25.03.2020 durch terrestrische Kartierung überprüft. Die Karte 1 stellt die vorkommenden Biotop- und Nutzungstypen graphisch dar.

#### Wälder, Gehölze

##### XGX Mischbestand Laubholz-Nadelholz, überwiegend heimische Baumarten

Im West- Nord- und Ostteil des Geltungsbereiches befinden sich Ausläufer der nördlich angrenzenden Waldflächen. Parallel zur Landstraße L 120 befinden sich in diesem Waldbestand linienhaft gepflanzte Stiel-Eichen (*Quercus robur*) mit geringem Unterwuchs und einer kaum ausgebildeten Krautschicht. Westlich in Richtung zur geplanten Stellplatzfläche sind jüngere Bäume verschiedener Arten untergemischt. Flächig dominieren Birken (*Betula pendula*), neben Stiel-Eichen (*Quercus robur*), Robinien (*Robinia pseudoacacia*), Espen (*Populus tremula*) und Waldkiefern (*Pinus sylvestris*). Im strauchigen Unterwuchs finden sich Rosen (*Rosa spec.*), Weißdorn (*Crataegus spec.*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Hasel (*Corylus avellana*), Schneebeere (*Symphoricarpos*). Punktuell können sich Besenginster (*Cytisus scoparius*) entwickeln, die auch Übergänge zu kleinflächigen Trockenrasen zeigen (im Westen).

In der Krautschicht sind Drahtschmiele (*Deschampsia flexuosa*), Rotstraußgras (*Agrostis capillaris*) und Land-Reitgras (*Calamagrostis epigejos*) vorhanden. Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches (Südrandlage) sind in der Strauchschicht auch Holunder (*Sambucus nigra*) und Brombeersträucher (*Rubus sectio Rubus*) anzutreffen. Im Westteil des Geltungsbereiches dominieren Birken und Kiefern neben den Stiel-Eichen. Im strauchigen Unterwuchs ist dort auch die Hasel (*Corylus avellana*) vertreten. Der Laubholz-Nadelholz Mischbestand ist in diesem Bereich als relativ licht zu bewerten, sodass flächendeckend auch Süßgräser anzutreffen sind.



**Abbildung 6: Mischwaldbestand im östlichen Bereich des Gebiets mit Blickrichtung L120**

#### HEX Sonstiger Einzelbaum

Im südöstlichen Teil des Geltungsbereiches befinden sich neun Einzelbäume. Es handelt sich um sechs Stieleichen (*Quercus robur*), zwei Kastanien (*Aesculus hippocastanum*) und eine Robinie (*Robinia pseudoacacia*).

#### HRC Baumreihe

Entlang des Hermann-Wäschke-Wegs befindet sich im südlichen Teil des Geltungsbereiches des B-Plans eine Baumreihe. Diese besteht aus auf Stock gesetzten Robinien (*Robinia pseudoacacia*) und hinterlässt dadurch bedingt einen heckenähnlichen Eindruck. Mittlerweile sind die Robinien wieder aufgewachsen und ca. 3m hoch.

#### Grünländer, Magerrasen

##### GMA Mesophiles Grünland

Artenarme Grünländer befinden sich im südlichen Bereich des Gebietes. Sie sind durch eine häufige Mahd insgesamt kurzgehalten (siehe Abbildung 3). Darin kommen u.a. Rot-Schwingel (*Festuca rubra*), Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Herbst-Löwenzahn (*Leontodon autumnalis*), Spitz-Wegerich (*Plantago lanceolata*), Breit-Wegerich (*Plantago major*) und Ampfer (*Rumex*) vor.



**Abbildung 7: Mesophiles Grünland**

#### GSB Scherrasen

Im zentralen Teil des Geltungsbereiches befindet sich eine begradigte Fläche aus regelmäßig gemähten Scherrasen mit flächig überwiegender Süßgräsern (*Poaceae*) und sehr geringer Schnitthöhe. Die Ausprägung und Ausstattung ist relativ homogen über die Fläche verteilt, wobei partiell Devastierung vorherrscht. Die Fläche weist einen gewissen Magerkeitsgrad auf, worauf z.B. das Kleine Habichtskraut (*Hieracium pilosella*) hindeutet (siehe Abbildung 8). Weitere vorkommende Arten sind Hasen-Klee (*Trifolium arvense*), Spitz-Wegerich (*Plantago lanceolata*) und Sauerampfer (*Rumex acetosa*). In dieser Fläche sind die etwas ruderalisierten Bereiche der ehemaligen Osterfeuerstelle eingeschlossen.



**Abbildung 8: Scherrasenfläche im zentralen Geltungsbereich (2 Euro Münze als Schnitthöhenreferenz)**

Zudem befindet sich im östlichen Teil des Geltungsbereichs ein Streifen aus regelmäßig gemähtem Trittrasen. Dieser wird als Weg genutzt.

Am nördlichen Ende geht der unbefestigte Weg (VWA) in einen regelmäßig gemähten Scherrasen über, welcher eine Verbindung zu dem westlich vom Geltungsbereich befindlichen Wohnhaus herstellt und teilweise als Abstellfläche für einen dazugehörigen PKW genutzt wird.

#### RSY Sonstige Trockenrasen

Der nördliche Teil der Fläche wird von sonstigen Trockenrasen bestimmt. Kennzeichnende Arten, dafür sind z.B. Sand-Grasnelke (*Armeria elongata*), Kleines Habichtskraut (*Hieracium pilosella*) Hasen-Klee (*Trifolium arvense*), Heide-Nelke (*Dianthus deltoides*), Milder Mauerpfeffer (*Sedum sexangulare*), Feld-Beifuß (*Artemisia vulgaris*), Silber- und Frühlings-Fingerkraut (*Potentilla argentea*, *P. neumanniana*), Berg-Sandköpfchen (*Jasione montana*), Sprossende Felsenelke (*Petrorhagia prolifera*), Sand-Strohblume (*Helichrysum arenaria*), Acker-Hornkraut (*Cerastium arvense*). Auch Rentierflechten (*Cladonia spec.*) sind mehrfach anzutreffen. Als dominantes Gras tritt Raubblatt-Schwingel (*Festuca brevipila*) auf. Der Trockenrasen reicht unmittelbar westlich der ehemaligen Sportplatzabgrenzung eine kleine Böschung hinauf. Daneben sind Frischwiesenarten und wenige Ruderalarten beigeesellt. Als Trockenrasen zählt die Fläche zu den geschützten Biotopen nach § 30 BNatSchG bzw. § 22 NatSchG LSA.

Der nördliche Teil der Fläche wurde bereits 2014 während der selektiven Biotopkartierung im Rahmen der Erarbeitung des Landschaftsplans (LPR 2014) und eines Auftrages von

Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt (2014) als Magere Flachlandmähwiese (LRT 6510) und als geschütztes Biotop eingestuft. Im Landschaftsplan ist dies enthalten. Die Zuordnung der Fläche als geschützter Biotop wurde im Einvernehmen mit der uNB getroffen (s. Protokoll zur Besprechung „Kartierung der gesetzlich geschützten Biotope im Stadtgebiet Dessau-Roßlau“ am 25.6.2014). Die Fläche war damals stärker unternutzt als heute und hatte sich zur entsprechenden Frischwiese entwickelt. Die häufigere Mahd der letzten Jahre sowie der nährstoffarme Boden förderte die Entwicklung der konkurrenzschwachen, lichtbedürftigen Trockenrasenarten, so dass sich daraus ein Trockenrasen entwickelte.



**Abbildung 9: Sonstiger Trockenrasen (geschütztes Biotop) im nördlichen Teil der Fläche**

## **Bebauung**

### **BIY Sonstige Bebauung**

Im Süden des Geltungsbereiches befinden sich Gebäude einer Bowlingbahn mit Terrasse und Parkplatzflächen. Auf den Parkflächen stehen Kastanien, Eichen und eine Robinie (HEX). Die Gebäudefläche grenzt nach Südwesten, Westen und Norden direkt an die mesophilen Grünland- und Scherrasenflächen an.

Außerdem befindet sich im Südwesten des Geltungsbereichs das Gebäude für die künftigen Sanitäranlagen und angrenzend eine Unterstellfläche.



**Abbildung 10: Bowlingbahngebäude und Parkflächen mit Blick Richtung Kreuzung Hermann-Wäsche-Weg und L120**

BWF Schuppen/ Carport

Im nordwestlichen Bereich der Fläche befindet sich ein Schuppen.



**Abbildung 11: Schuppen in nordwestlichem Gebiet**

VPZ befestigter Platz

Westlich des Gebäudes der Bowlingbahn, oberhalb der Einfahrt vom Hermann-Wäsche-Weg ist ein befestigter rechteckiger Platz angelegt, welcher für die Ver- und Entsorgung (Wasser, Abwasser) der Wohnmobile dient.



**Abbildung 12: Ent- und Versorgungsplatz westlich des Bowlingbahngebäudes**

VWA unbefestigter Weg

Durch das Gebiet führt ein unbefestigter Weg nördlich am Gebäude der Bowlingbahn entlang bis zu dem Wohnhaus im Nordwesten des Geltungsbereiches.



**Abbildung 13: Unbefestigter Weg – Einfahrt zur Wohnmobilstellfläche**

VSB Ein- bis zweispurige Straße (versiegelt)

Am südöstlichen Rand grenzt das Gebiet an den Hermann-Wäschke-Weg und die L120 bzw. die Meinsdorfer Straße als Zufahrtsstraße zu der Bowlingbahn, der Gaststätte und dem zukünftigen Caravan Stellplatz.

## **Bewertung**

In der Tabelle 6 sind alle beschriebenen Biotoptypen aufgelistet und hinsichtlich ihrer naturschutzfachlichen Bedeutung bewertet. Als Bewertungskriterien wurden die Naturnähe, die Bedeutung als Lebens- und Rückzugsraum für heimische Tier- und Pflanzenarten, die Einstufung als geschützter Biotop gemäß §30 BNatSchG, die landschaftsgliedernden Auswirkungen sowie die Strukturvielfalt herangezogen. Die Bewertung wurde in drei Stufen (hoch – mittel – gering) vorgenommen.

**Tabelle 6: Naturschutzfachliche Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen**

<b>Haupt-Code</b>	<b>Bezeichnung Biotop- und Nutzungstyp</b>	<b>Naturschutzfachliche Bewertung</b>
<b>Wälder und Forste</b>		
XGX	Mischbestand Nadelholz-Laubholz (überwiegend heimische Arten)	mittel
<b>Gehölze</b>		
HEX	sonstiger Einzelbaum	mittel
HRC	Baumreihe	mittel
<b>Grünland</b>		
RSY	Sonstiger Trockenrasen	hoch
GMA	Mesophiles Grünland	mittel
GSB	Scherrasen	gering
<b>Siedlungsbiotope/ Bebauung</b>		
BIY	sonstige Bebauung	gering
BWF	Schuppen/ Carport	gering
VPZ	Befestigter Platz	gering
VWA	Unbefestigter Weg	gering
VSB	Ein- bis zweispurige Straße (versiegelt)	gering

Eine hohe naturschutzfachliche Wertigkeit ist im Eingriffsbereich durch das Vorkommen sonstigen Trockenrasen vorhanden. Trockenrasen zählen zu den nach § 30 BNatSchG bzw. § 22 NatSchG LSA geschützten Biotopen und weisen einen hohen Anteil an konkurrenzschwachen Trockenrasenarten auf. Die meisten dieser Arten sind nicht selten oder gefährdet. Sie sind in sandigen Gebieten gewöhnlich weit verbreitet. Nur Sand-Strohblume (*Helichrysum arenaria*) und Sand-Grasnelke (*Armeria elongata*) gehören nach Rote Liste Deutschlands zu den gefährdeten Arten, wenngleich diese in der Region auch nicht selten sind.

Die vorkommenden Mischbestände Nadelholz-Laubholz, das mesophiles Grünland, sowie die solitär stehenden Einzelbäume besitzen eine mittlere Bedeutung. Sie strukturieren die sonst eher als monoton wirkenden Flächen. Eine artenreiche Bodenvegetation ist zwar nicht vorhanden, aber dennoch bieten sie verschiedenen Tierarten, auch auf Grund von vorhandenem Totholz Lebensraum. Sie besitzen eine mittlere naturschutzfachliche Bedeutung.



Aufgrund der intensiven Bewirtschaftung und der vorhandenen Bodenverdichtung durch den Unterbau sind die Scherrasenflächen als naturschutzfachlich von eher geringer Bedeutung einzuschätzen. Hier finden nur wenige Pflanzen- und Tierarten einen Lebens- und Rückzugsraum. Gleiches gilt für die Bebauung sowie für die Verkehrswege.

### 3.2.1 Tiere

#### Methodik

Im Rahmen der Erfassung von Habitatausstattungen für diverse Tierarten fanden zwei Begehungen des Untersuchungsgebiets zur Erfassung statt.

Bei den Begehungen wurde geprüft, ob primär im Bereich der geplanten Caravan-Stellflächen Fortpflanzung- und Ruhestätten der Zauneidechse vorhanden sind. Dabei wurde der gesamte Bereich des Geltungsbereiches des B-Plans abgesucht, um ein abschließendes Bild der Fläche zu gewinnen.

**Tabelle 7: Wetterbedingungen zu den Erfassungsterminen**

Datum	07.09.2016 13.00 – 14.30 Uhr	13.09.2016 11.00 – 14.00 Uhr
Temperatur	23°C	31°C
Bewölkung/ Niederschlag	wolkenlos	wolkenlos
Sicht	klar insges. sehr gute Sicht	klar, sehr gute Sicht
Wind (nach Beaufort)	SO 0-1	W 2-3

Eine Prüfung der aktuellen Situation fand am 25.03.2020 statt. Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass die Bedingungen aus 2016 aktuell erhalten sind.

#### Beschreibung

Das Plangebiet befindet sich auf dem Gelände eines ehemaligen Sportplatzes. In westlicher, nördlicher und östlicher Richtung wird die Stellfläche von verschiedenen hohen Wällen umgrenzt, die ehemals für Zuschauer des Sportplatzes Sichterhöhungen boten. Die Freifläche in der Mitte des Planungsgebietes ist mit einem Scherrasen und einem sonstigen Trockenrasen bewachsen, welcher mehrfach im Jahr gemäht wird. Es sind Trittsuren und menschliche Eingriffe (Lagerfeuerfläche) erkennbar. Im Bereich des Trockenrasens sind weniger Nutzungsbelastungen zu erkennen.

Der Untergrund besteht aus einem körnigen Gefüge, welches Elemente von Schotter, Schlacke und Feinkies (< 6 mm Körnung) enthält und einen verdichteten Untergrund auf der

gesamten geplanten Caravan-Stellfläche schafft. Die Fläche wird durch eine mehr oder weniger intakte Stahlrohrumgrenzung optisch von den angrenzenden Gehölzen abgeteilt.

Bei der ersten Kartierung am 07.09.2016 konnten westlich der geplanten Stellfläche im Übergang zu kleinflächigen baumfreien Arealen zwei subjuvenile Zauneidechsen gesichtet werden.

Bei der zweiten Kartierung am 13.09.2016 konnten im südwestlichen Teil des Planungsgebietes nahe der Bebauung zwei subjuvenile Zauneidechsen gesichtet werden (siehe Abbildung 14). In diesem Bereich bieten auf Stock gesetzte Robinien und Brombeersträucher Schutz, durch Bauarbeiten offen gelegte Bereiche Raum zum Sonnen und für die Eiablage.



**Abbildung 14: Zauneidechsen im Südwestteil des Betrachtungsgebietes**

Neben den Zauneidechsen wurden weitere geschützte Arten während der Begehung vermerkt und auf der nachfolgenden Karte (Abbildung 16) markiert. Dazu zählt ein Nest der hügelbauenden roten Waldameise im Ostteil des Plangebietes.

Auf der geplanten Wohnmobilstellfläche war zu beiden Kartierungsterminen die Blauflügelige Ödlandschrecke (*Oedipoda caerulescens*) anzutreffen (siehe nachfolgende Abbildungen).

Hinsichtlich der Brutvogelfauna sind die Gehölzbestände von Bedeutung. Hier kommt eine waldbewohnende Brutvogelzönose vor. Das Offenland ist aufgrund der Kleinflächigkeit und Nutzung (regelmäßiges Begängnis) nicht für Offenlandbrüter geeignet.

An oder in den Gebäuden konnten keine Spuren von Gebäudebrütern festgestellt werden.



Abbildung 15: Blauflügelige Ödlandschrecke

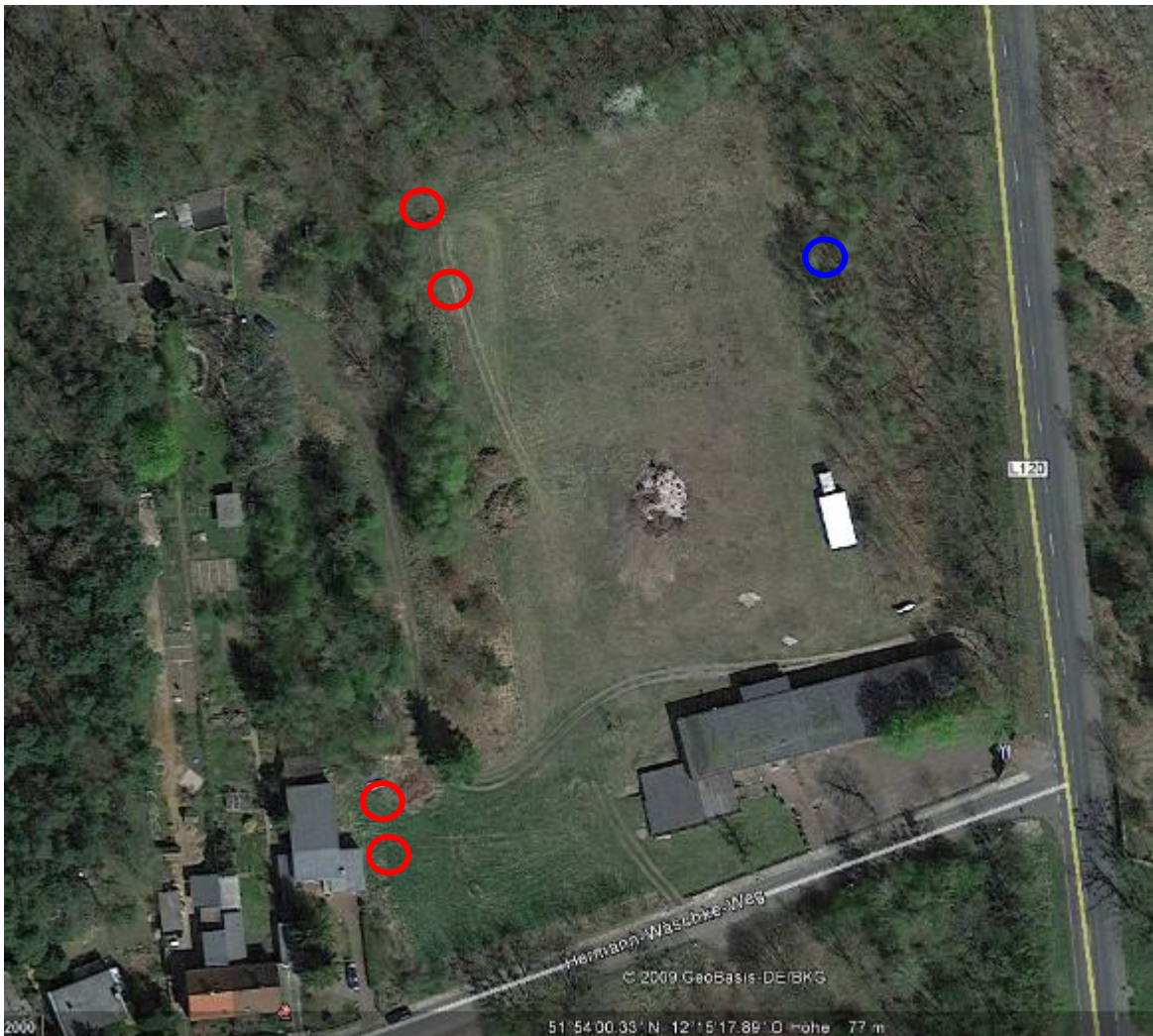


Abbildung 16: Fundstellen Zauneidechsen (roter Kreis) und Nest hügelbildender Ameisen (blauer Kreis)

## **Bewertung**

Das Gebiet besitzt hinsichtlich seiner Habitatausstattung nur für wenige Tierarten Bedeutung.

Die Randbereiche der Gehölze und auch die Offenlandbereiche stellen für Zauneidechsen als Lebensraum hochwertige Biotope dar, in denen sie Nahrung finden, sich Sonnen können, aber auch zügig Schutz finden.

Die Scherrasenfläche im Zentrum des Planungsgebietes bietet im Untergrund (zu hartes Gefüge) keine optimalen Eiablagemöglichkeiten. Des Weiteren fehlen Schutz und Rückzugsmöglichkeiten für Zauneidechsen. Der Rasen ist sehr flach gemäht (< 2 cm), sodass darauf befindliche Zauneidechsen ideale Beute für Greifer oder andere Raubtiere darstellen. Auf dieser Fläche konnten zu keinem Begehungstermin Zauneidechsen kartiert werden.

Für Brutvögel sind die Gehölzbestände von Wertigkeit, da hier Gebüschbrüter und Waldvögel vorkommen. Diese werden jedoch nicht weiter betrachtet, da der B-Plan die Erhaltung der Waldbestände vorsieht und keine Planungen für diese Bereiche bestehen. Auf den Offenländern brüten keine Vögel, da die Flächen intensiv gemäht werden und Störungen für Bodenbrüter erheblich sind. Für Gebäudebrüter besitzen die Gebäude innerhalb des Geltungsbereichs keine Bedeutung.

Die Blauflügelige Ödlandschrecke ist im Verhältnis zu anderen Arten (z.B. Sandschrecke) anspruchslos und bewohnt verschiedene kiesige oder sandige Böden. Hinsichtlich der Vegetation als Futter (z.B. Kleines Habichtskraut (*Hieracium pilosella*)) hat sie keine speziellen Ansprüche. In Leipzig oder Magdeburg kommt die Art beispielsweise regelmäßig auch auf alten (und vermutlich nicht mehr so genutzten) Sportplätzen vor. Auch im kiesigen Schotterbett alter Straßenbahngleise wurde sie nachgewiesen (Walter, Dr. Sabine mdl. 19.09.2016). Im Stadtgebiet von Dessau-Roßlau wurde die Art beispielsweise im Bereich der Hirtenhausiedlung ebenfalls auf Pionierstandorten festgestellt. Es ist davon auszugehen, dass die Art regelmäßig vorkommt. Als besonders geschützte Art ist sie jedoch artenschutzrechtlich zu berücksichtigen.

Die Gehölzflächen besitzen auch für Waldameisen Bedeutung.

## **3.3 Schutzgut Boden**

### **Methodik**

Zur Bewertung der Böden wurden methodische Verfahrensweisen des LAU (2013) übernommen. Danach werden die Böden hinsichtlich folgender Bodenfunktionen bewertet:

- Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen,
- Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers

- Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften,
- Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte,
- Nutzungsfunktionen (Rohstofflagerstätte, Siedlung, Erholung, Standort für land- und forstwirtschaftliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung)

### **Beschreibung**

Die Böden im Plangebiet sind anthropogen überprägt. Der Untergrund besteht aus einem körnigen Gefüge, welches Elemente von Schotter, Schlacke und Feinkies (< 6 mm Körnung) enthält. Ein natürlich gewachsener Boden ist nicht anzutreffen.

### **Bewertung**

Die teilweise Versiegelung der Vorhabenfläche sowie die Belastung in Form von lokalem Schadstoffeintrag bedingt durch die Lage am Rande einer Großstadt sind als Vorbelastung in Bezug auf die Bodenfunktionen zu werten. Verdichtungen im Untergrund sind aufgrund der Vornutzung als Sportplatz vorhanden.

Insgesamt besitzen die Böden des UG gegenüber den natürlich gewachsenen Böden eine untergeordnete Bedeutung und erreichen damit geringe Wertigkeit.

## **3.4 Schutzgut Wasser**

### **Beschreibung**

Im Plangebiet treten keine Oberflächengewässer auf.

Die Grundwasserflurabstände betragen auf der Vorhabenfläche überwiegend 2–5 m. Am Ostrand des Plangebietes befinden sich oberflächennahe Grundwasserstände in Tiefen zwischen 1,50 und 2 munter Gelände. Das Gebiet wird als „anthropogen stark überformt“ ausgewiesen.

Das Planungsgebiet liegt nicht innerhalb eines gesetzlichen Überschwemmungsgebietes oder in durch Überflutung gefährdeten Gebieten.

### **Bewertung**

Die derzeit bestehende Teilversiegelung des Bodens ist als Vorbelastung in Bezug auf die Neubildung von Grundwasser zu bewerten. Aufgrund dessen kommt dem Schutzgut Wasser auf der VHF eine geringe Wertigkeit zu.

### 3.5 Schutzgut Klima/Luft

#### **Beschreibung**

Relevant für das Vorhaben ist das Mikroklima des Gebietes und die Bedeutung für die Frischluftversorgung der Stadt.

In der Regel tragen Offenlandflächen zur Kaltluftentstehung bei, wobei insbesondere nachts stärkere Ausstrahlungen wirksam werden und Kaltluft zum Beispiel für Siedlungen positiv wirken.

Die Waldflächen der Umgebung wirken temperaturnausgleichend und luftverbessernd.

#### **Bewertung**

Aufgrund der Bebauung der angrenzenden Gebiete als Eigenheimsiedlung mit einem hohen Grünanteil, sind stadtklimatische Erscheinungen im Stadtteil nicht vorhanden. Die lufthygienische Situation ist als gut zu bewerten.

Die Offenland- und Gehölzflächen des Plangebietes besitzen in diesem Zusammenhang eine durchschnittliche Bedeutung.

### 3.6 Schutzgut Landschaft

#### **Beschreibung**

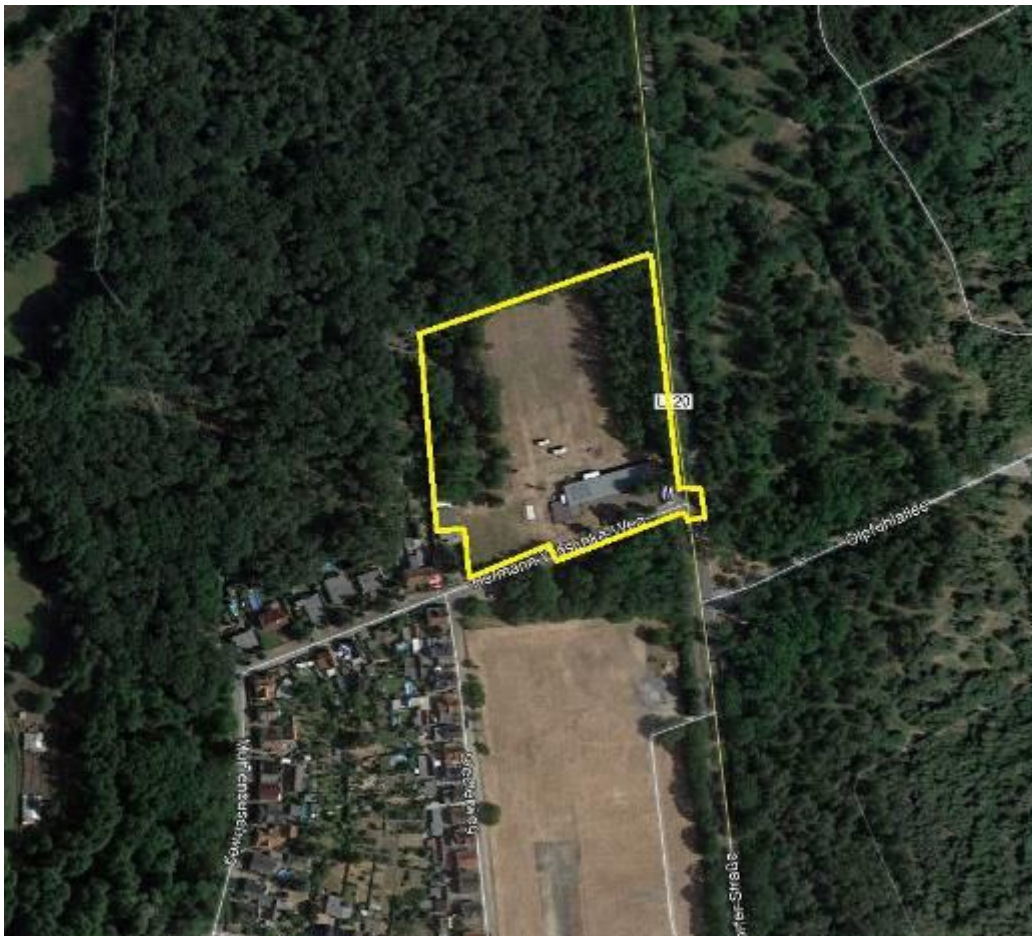
Während sich südlich des B-Plangebietes die Einfamilienhaussiedlung zwischen Mühlenbuschweg-Siedlerweg und Am Stadtwall befindet, die einen hohen Grünanteil besitzt, befinden sich nördlich Waldflächen des Vorflämings.

Durch den Bowlingtreff und den markanten Eingangsbereich mit dem roten Kegel werden deutlich anthropogene Signale im Landschaftsbild vermittelt. Auch befinden sich mit der Tierarztpraxis und dem derzeit leerstehenden Gebäude (innerhalb des Geltungsbereichs) Siedlungselemente im Landschaftsbild. Die bestehende Umgrenzung des ehemaligen Sportplatzes mit einem Rohrgeländer verstärkt den anthropogenen Eindruck des Gesamtgebietes.

Am westlichen Rand des Geltungsbereichs befindet sich ein bewohntes Einfamilienhaus und weitere Baulichkeiten, die schon fast innerhalb der Waldflächen liegen. Diese Strukturen vermitteln so den Übergang von der Siedlung in die Landschaft, der hier eher fließend erscheint.

Scharfe Übergänge bestehen dagegen nach Osten, wo die Meinsdorfer Straße die Grenze zu den lückigen Waldarealen an der Ölpfuhllallee (ehemaliges Militärgelände) bildet.

Nachstehende Abbildung vermittelt einen Überblick über die angrenzenden Landschaftsbildelemente.



**Abbildung 17: Überblick über die Landschaftsstrukturen der Umgebung  
gelbe Linie – Geltungsbereich B-Plan**

### **Bewertung**

Im Entwurf des LP Dessau-Roßlau (LPR 2014) wird das Planungsgebiet mit mittlerer ästhetischer Wertigkeit eingestuft. Es handelt sich um einen Stadtrandbereich, der Übergänge von der Siedlung in die freie Landschaft aufweist.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass das Landschaftsbild aufgrund des Differenzierungsgrades an Landschaftselementen und der anthropogenen Beeinflussung **mittlere ästhetische Wertigkeit** besitzt.

### **3.7 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Auf der Vorhabenfläche befinden sich keine Kultur- und sonstigen Sachgüter.

### **3.8 Fachrechtliche Schutzgebiete und –objekte**

Im Plangebiet befinden sich bis auf das besonders geschützte Biotop (sonstiger Trockenrasen) keine naturschutzrechtlichen und sonstigen Schutzgebiete.

## 4. Beschreibung und Bewertung der umweltbezogenen Auswirkungen

### 4.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter werden ermittelt, indem Wirkungen des Vorhabens nach Ausbreitung und Intensität betrachtet werden. Dabei erfolgt eine 3-stufige Bewertung (gering, mittel, hoch)

Nach einer detaillierten Prüfung dieser Auswirkungen auf die einzelnen Landschaftspotenziale werden die Auswirkungen hinsichtlich der Erheblichkeit bzw. Nachhaltigkeit zusammenfassend dargestellt und einer Gewichtung unterzogen.

	<b>Auswirkungen</b>
baubedingt	aufgrund der Nutzung des Bestandes (Nachnutzung) sind baubedingte Wirkungen nicht vorhanden Bauarbeiten sind ausschließlich innerhalb bestehender Gebäude (z.B. Sanitäranlagen) möglich, die keine Außenwirkung erreichen
anlagebedingt	aufgrund fehlender Neuanlagen sind anlagebedingte Wirkungen nicht vorhanden
betriebsbedingt	Lärm / Licht Verkehr Überstellen von Biotopen und Lebensräumen Freizeitnutzung der Flächen

#### 4.1.1 Schutzgut Menschen, insbesondere menschliche Gesundheit

**Betriebsbedingte Veränderungen** sind durch den Besucherverkehr der Wohnmobile, dem Betrieb des Bowlingtreffs und der Gaststätte zu erwarten. Besonders relevant ist das Türschlagen der Wohnmobile. Zur Ermittlung der Schallimmissionen wurde eine Schallimmissionsprognose (BUSCH 2016) erstellt. Nachfolgende Aussagen sind dem Gutachten entnommen.

Die methodischen Vorgehensweise zur Ermittlung der Schallimmissionen wurden folgende Betriebssituationen berücksichtigt:

- Türschlagen der Wohnmobile (aufgrund fehlender Vorgaben durch Messungen Vor-Ort)
- Gaststättenbetrieb auf der Terrasse des Bowlingtreffs,
- An- und Abfahrten von PKW und Kleintransporter (vergleichbar mit Wohnmobilen),
- Parkplatzbetrieb am Bowlingtreff.
- Die Einzelpunktberechnungsergebnisse lauten:



	Werktag (6h-22h)		Sonntag (6h-22h)		Nacht (22h-6h)	
	IGW	L r,A	IGW	L r,A	IGW	Sp-L r,A
	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)
H.-Wäschke-Weg 15 EG	50.0	36.2	50.0	36.4	35.0	22.1
H.-Wäschke-Weg 15 OG	50.0	38.2	50.0	38.4	35.0	24.1
Siedlerweg 1 EG	50.0	35.0	50.0	35.2	35.0	21.0
Siedlerweg 1 OG	50.0	36.8	50.0	37.0	35.0	22.7
H.-Wäschke-Weg 15aO	55.0	42.1	55.0	42.5	40.0	27.5
H.-Wäschke-Weg 15aS	55.0	35.2	55.0	35.2	40.0	20.8
Haus N OG	60.0	27.5	60.0	27.6	45.0	19.6

IGW – Immissionsgrenzwert; Sp - Spitzenpegel

Obige Nacht-Spitzenpegelangaben haben als Emissionsquelle den Wohnmobilstellplatz Bereich 1. Auch wenn Nr. 15a, entgegen der derzeitigen tatsächlichen Nutzung, als „Reines Wohngebiet“ betrachtet wird, gibt es bei der Emissionssituation im Bereich 1 des Sondergebietes schalimmissionsprognostisch, auch unter Berücksichtigung der Prognosegenauigkeit, eine Unterschreitung des Spitzenpegel-IGW.

Des Weiteren sollen die 10 Stellflächen am Herman-Wäschke-Weg berücksichtigt werden. Die Ergebnisse lauten:

		Nacht (22h-6h)	
		Sp-IGW	Sp-L r,A
		dB(A)	dB(A)
H.-Wäschke-Weg 15 EG	Wohnmobil-Tür Nr. 54	55	45.7
H.-Wäschke-Weg 15 OG	Wohnmobil-Tür Nr. 54	55	46.7
Siedlerweg 1 EG	Wohnmobil-Tür Nr. 53	55	45.6
Siedlerweg 1 OG	Wohnmobil-Tür Nr. 53	55	46.6
H.-Wäschke-Weg 15aO	Wohnmobil-Tür Nr. 54	60	56.3
H.-Wäschke-Weg 15aS	Wohnmobil-Tür Nr. 54	60	49.9
Haus N OG	Wohnmobil-Tür Nr. 49	65	35.0

Die Ergebnisse zeigen sehr gut, dass bei der angedachten Parkordnung auf den Wohnmobilstellplätzen mit einer erheblichen Eigenabschirmwirkung zu rechnen ist.

Beim IPkt Herman-Wäschke-Weg 15aO ist bei einer Wohnnutzung die erläuterte Randbedingung hinsichtlich von Fenstern direkt auf der Grundstücksgrenze zu beachten.

Somit kommt es aus schallprognostischer Sicht des Ing.-Büro D. BUSCH (2016) mit den erläuterten Randbedingungen, auch unter Berücksichtigung der Prognosegenauigkeit, bei der betrachteten Nutzung von 54 Stellplätzen zu Unterschreitungen der anzuziehenden Immissionsgrenzwerte.

Erhebliche Auswirkungen sind für die Gesundheit des Menschen nicht zu erwarten.

Hinsichtlich der landschaftlichen Erholungseignung des Gebietes sind ebenfalls keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Eine Änderung der Situation wird durch den Betrieb des Wohnmobilstellplatzes nicht erfolgen.

#### 4.1.1 Schutzgut Tiere

**Baubedingt** sind keine Störungen zu erwarten, da keine Bauarbeiten im Außenbereich vorgesehen sind. Bauliche Veränderungen sind nicht zu geplant.

**Anlagebedingt** gehen aufgrund des geringen Versiegelungsgrades und aufgrund der nicht vorkommenden Bodenbrüter keine Habitate für Vögel verloren. Die bestehenden Gehölze können weiterhin als Brutplätze genutzt werden. Rodungen oder Fällungen von Bäumen sind nicht erforderlich. Für die Avifauna sind insgesamt keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Veränderungen der Bodennutzung sollen anlagebedingt lediglich im Bereich der Zufahrt und des Waschplatzes/Abwasserentsorgung erfolgen. Dort finden Versiegelungen statt. Die eigentliche Stellfläche wird weiterhin bestehen bleiben, bauliche Veränderungen erfolgen hier nicht. Somit sind für Tiere anlagebedingt keine Auswirkungen zu erwarten.

**Betriebsbedingte** Auswirkungen auf die Avifauna sind nicht zu erwarten. An Verkehr von Fahrzeugen und Menschen sind dort lebende Vögel gewöhnt, sie lassen sich durch diese nicht beunruhigen.

Die Zauneidechse besitzt Vorkommen in den Randbereichen des Geltungsbereiches. hier sind keine Stellflächen von Wohnmobilen oder Parkplätze vorgesehen, so dass diese erhalten bleiben. Auf Bewegungen von Menschen oder langsam fahrenden Fahrzeugen können Zauneidechsen durch Ausweichen reagieren. Auf den Stellflächen für Wohnmobile kommen keine Zauneidechsen vor, so dass auch keine Beeinträchtigungen erfolgen können. Eine nachhaltige Beeinträchtigung der Population ist nicht zu prognostizieren.

Auf den geplanten Stellflächen der Wohnmobile kommt als besonders geschützte Art die Blauflügelige Ödlandschrecke vor. Um erhebliche Beeinträchtigungen für die Art zu vermeiden, soll der sonstige Trockenrasen erhalten werden und nicht für Wohnmobile genutzt werden (Vermeidungsmaßnahme). Durch die Erhaltung des nach § 30 BNatSchG geschützten Biotops können die Habitate der Blauflügeligen Ödlandschrecke gesichert werden.

Im südlichen Bereich werden je nach Auslastung und Bedarf regelmäßig Wohnmobile an- und abfahren, Menschen werden sich auf der Fläche intensiver bewegen, als es zur Zeit der Fall ist. Es ist daher davon auszugehen, dass die Vegetation belastet wird und sich die Nahrungsbedingungen für die Art verschlechtert. Die Art kann jedoch auf die nördlichen Flächen ausweichen und ihre Habitate bleiben im räumlichen Zusammenhang erhalten. Eine erhebliche Verschlechterung der lokalen Population wird (bei Beibehaltung der Mahdnutzung im Norden) nicht entstehen.

Weitere Auswirkungen auf andere Artengruppen sind nicht zu erwarten.

#### 4.1.2 Schutzgut Pflanzen

**Baubedingt** werden im Einfahrtbereich Grünland- bzw. Scherrasenflächen beansprucht. Die Flächen sind im Verhältnis klein und besitzen eine mittlere naturschutzfachliche Bedeutung. Nach Beendigung der Bauarbeiten können die Flächen wieder als Grünland genutzt werden. Die baubedingten Auswirkungen sind nicht erheblich.

Auf den geplanten Stellflächen werden keine Bauarbeiten durchgeführt. Lediglich die Verlegung von Stromleitungen entlang der nicht weiter gekennzeichneten Parzellen, erfolgt. Diese führen nicht zu erheblichen Auswirkungen auf die Biotope.

**Anlagebedingt** werden kleinflächig Versiegelungen (Einfahrt, Entsorgungsplatz) erfolgen, die Grünlandbereiche beanspruchen (bereits erfolgt). Aufgrund der geringen Flächenanteile und der naturschutzfachlich gering bis mittlere Wertigkeit der Biotope, sind die Auswirkungen gering erheblich zu bewerten.

Anlagebedingt sind auf den Stellflächen der Wohnmobile keine Auswirkungen zu erwarten, da die bestehende Nutzung der Flächen nicht geändert wird.

**Betriebsbedingt** sind Auswirkungen durch die Benutzung der Stellflächen zu erwarten. Im Bereich des Sanitärtrakts und des Entsorgungsplatzes wird der Besuchsverkehr die Grünlandflächen beanspruchen. Aufgrund der geringen Artenvielfalt auf den Flächen (bisher werden diese Flächen regelmäßig und intensiv gemäht), ist nicht mit erheblichen Auswirkungen zu rechnen.

Auf den Stellflächen der Wohnmobile ist davon auszugehen, dass das ständige Befahren und Begehen der Fläche zu einer Beanspruchung der Vegetation führt, die mit Artenschwund reagiert. Im südlichen Bereich, in dem Scherrasen entwickelt ist, führt diese Beanspruchung aufgrund der geringen naturschutzfachlichen Wertigkeit nicht zu erheblichen Auswirkungen. Im nördlichen Bereich dagegen würde es den Verlust des Magerrasens und des geschützten Biotops bedeuten. Aus diesem Grund wurde der gesetzlich geschützte Trockenrasen nicht als Stellplatz ausgewiesen. Vielmehr ist die Vegetation durch Pflege zu erhalten.

#### 4.1.3 Schutzgut Boden

Baulich sollen keine Entwicklungen erfolgen, so dass bau- und anlagebedingte Auswirkungen nicht zu prognostizieren sind. Die Flächenversiegelung im Bereich der Einfahrt und des Waschplatzes/Entsorgungsplatzes wurde bereits vorgenommen. Weitere Versiegelungen werden nicht geplant. Mit der Versiegelung gehen alle Bodenfunktionen irreversibel verloren. Dies ist als gering erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden zu bewerten.

**Betriebsbedingte Beeinträchtigungen** treten nicht auf, da das Befahren der Stellflächen auf bereits anthropogen beanspruchten Flächen erfolgt und keine Änderung der bestehenden Bodeneigenschaften hervorruft.

#### 4.1.4 Schutzgut Wasser

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass eine Neuversiegelung im Allgemeinen die Fläche zur Grundwasserneubildung verringert. Die Neuversiegelung beansprucht nur kleine Flächen und die Versickerung kann auf benachbarten Flächen erfolgen. Unter den vorgenannten Voraussetzungen werden **anlagebedingt** keine Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten sein. Ein Eingriffstatbestand liegt nicht vor.

Zusätzliche **bau- und betriebsbedingte** Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser sind nicht zu erwarten.

#### 4.1.5 Schutzgut Luft und Klima

**Anlagebedingt** kommt es durch die Zunahme der nur geringen Versiegelung zu keiner Beeinflussung des lokalen Klimas durch Erwärmung des Nahbereichs und aufsteigende Warmluft. Die bestehenden Grünflächen sorgen für ausreichend Belüftung und sind mikroklimatisch ausgleichend.

**Betriebsbedingte** Auswirkungen treten nicht auf.

#### 4.1.6 Schutzgut Landschaftsbild

**Anlagebedingten Auswirkungen** auf das Schutzgut Landschaft werden als nicht erheblich eingeschätzt. Dies begründet sich auch dadurch, dass keine Gebäude zusätzlich entstehen und die Sichtbarkeit der infrastrukturellen Einrichtungen nicht vorhanden sind (Nassplatz).

Die **betriebsbedingte** ist eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens ist durch die Wohnmobile zu erwarten. Die stehenden Fahrzeuge werden erkennbar sein. Eine negative Wirkung kann jedoch nicht abgeleitet werden.

#### **4.1.7 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Es werden durch das Vorhaben keine Kulturgüter und sonstigen Sachgüter betroffen, sodass **bau-, anlage- und betriebsbedingte** Auswirkungen nicht zu erwarten sind.

#### **4.1.8 Fachrechtliche Schutzgebiete und -objekte**

Auf der VHF und der direkten Umgebung sind keine Schutzgebiete vorhanden. Somit sind Auswirkungen ausgeschlossen.

Die Erhaltung des gesetzlich geschützten Biotops ist durch entsprechende Festsetzung im B-Plan gesichert.

#### **4.1.9 Auswirkungen aufgrund von Wechselwirkungen**

Die bestehenden Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern werden durch die vorliegende Planung nicht erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt. Es tritt auch keine Verstärkung der Auswirkungen auf.

### **4.2 Artenschutzrechtliche Prüfung**

#### **4.2.1 Methodische Grundlagen**

Die zentralen Vorschriften des besonderen Artenschutzes finden sich in § 44 BNatSchG, der für die besonders und die streng geschützten Tier- und Pflanzenarten Verbote für unterschiedliche Beeinträchtigungen beinhaltet.

Bei der artenschutzrechtlichen Prüfung beschränkt sich der Prüfumfang auf die europäisch geschützten FFH-Anhang IV-Arten und europäischen Vogelarten. Zur Auswahl der artenschutz-rechtlich relevanten Arten wird die Fortschreibung der „Liste der in Sachsen-Anhalt vorkommenden, im Artenschutzbeitrag zu berücksichtigenden Arten“ (SCHULZE ET AL. 2018) herangezogen. Die Liste bildet eine qualifizierende Grundlage für die faunistischen oder floristischen Sonderuntersuchungen zur Ermittlung möglicher Zugriffsverbote nach § 44(1) BNatSchG (besonderer Artenschutz) in Verbindung mit den Artikeln 12 (Tierarten) und 13 (Pflanzenarten) FFH-RL bzw. Artikel 5 VogelSchRL infolge von Projekten oder Plänen.

Die Liste ist nicht abschließend und stellt den aktuellen Erkenntnisstand zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dar, sie bedarf fortlaufender Aktualisierungen. Die Anhang II-Arten sind im Rahmen des vorliegenden AFB mit abgearbeitet worden.

Zunächst werden alle Arten der Liste einer Relevanzprüfung unterzogen. Dabei wurde nach bestimmten Kriterien geprüft, für welche Tier- und Pflanzenarten eine verbotstatbeständige Betroffenheit mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann. Dies sind Arten:

- die im Land Sachsen-Anhalt gem. Roter Liste ausgestorben oder verschollen sind,
- die nachgewiesenermaßen im Naturraum nicht vorkommen,
- deren Lebensräume/Standorte im Wirkraum des Vorhabens nicht vorkommen,
- deren Wirkungsempfindlichkeit vorhabenbedingt so gering ist, dass sich relevante Beeinträchtigungen / Gefährdungen mit hinreichender Sicherheit ausschließen lassen.

Dementsprechend können bereits einige Arten bzw. Artengruppen ausgeschlossen werden, wenn es im Untersuchungsgebiet bzw. im Landschaftsraum keine geeigneten Habitatstrukturen und/oder Hinweise für Artvorkommen gibt (z. B. aus landesweiten artspezifischen Verbreitungskarten). Ebenfalls können Arten ausgeschlossen werden, bei denen mit hinreichender Sicherheit keine vorhabenbedingten Gefährdungen hervorgerufen werden (MIL 2018).

Für die verbleibenden relevanten Tier- und Pflanzenarten der Artenschutzliste wird in der Konfliktanalyse (Betroffenheitsanalyse) geprüft, ob für diese Arten Zugriffsverbote bestehen können und ob eine vorhabenbezogene Verletzung von Zugriffsverboten durch artspezifische Vermeidungs- und/ oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen verhindert werden kann.

Die Bestandsbeschreibung und Betroffenheitsanalyse erfolgt für die relevanten Tierarten in Formblättern, die in Anlehnung an die Hinweise zur Erstellung des AFB bei Straßenbauvorhaben im Land Brandenburg (MIL 2018) erarbeitet wurden.

#### **4.2.2 Relevanzprüfung**

Da im Untersuchungsgebiet bestimmte Lebensraumtypen und Habitatelemente nicht vorkommen, kann für eine große Gruppe von Arten das Vorkommen und damit eine potenzielle Betroffenheit ausgeschlossen werden. Des Weiteren kann aufgrund der Wirkung des Vorhabens weitere Artengruppen ausgeschlossen werden. Das Vorkommen folgender europarechtlich geschützter Arten/Artengruppen wird im Untersuchungsgebiet ausgeschlossen:

- Säugetiere (ohne Fledermäuse, Habitate aller 8 relevanten Arten nicht im UG vorhanden bzw. durch umliegende Bebauung und Umzäunung isoliert),
- Amphibien (keine Habitate relevanter Arten vorhanden)
- Libellen (Habitate aller 6 relevanten Arten nicht im UG vorhanden, Bindung an Fließgewässer),
- Mollusken (Habitate der einzigen relevanten Art Bachmuschel nicht im UG vorhanden),

- Käferarten (Habitate aller 5 relevanten Arten nicht im UG vorhanden oder vom Vorhaben betroffen, ausschließlich junge Gehölzarten, welche keine/geringe Bedeutung als Lebensräume für relevante xylobionte Käferarten besitzen),
- alle Pflanzenarten nach Anhang IVb der FFH-RL (keine Vorkommen im UG).

Als für das Plangebiet relevante Artengruppen, die einer konkreten Betroffenheitsanalyse unterzogen werden müssen, bleiben Fledermäuse, Vögel und Reptilien.

### **4.2.3 Betroffenheitsanalyse**

#### Fledermäuse

Fledermäuse können in den Bäumen des Plangebietes Fortpflanzungs- und Ruhestätten besitzen. Dagegen sind die bestehenden Gebäude für Fledermausquartiere ungeeignet. Es ergeben sich keine Nischen, Spalten oder sonstige Quartierstrukturen. Da keine Rodungen oder Fällungen im Plangebiet durchgeführt werden werden, ist eine Zerstörung von potenziell vorkommenden Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht zu prognostizieren. Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG können ausgeschlossen werden.

Die Freiflächen des Gebietes werden von Fledermäusen als Jagdgebiete oder Transfergebiete genutzt. Das Vorhaben ist bau-, anlage- und betriebsbedingt nicht geeignet, Fledermäuse während der Jagd zu töten oder zu verletzen. Die Tiere jagen auch regelmäßig in Siedlungsgebieten, so dass sie an Menschen bzw. mit ihm verbundene Aktivitäten geöhnt sind. Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr.1 und 2 BNatSchG können ausgeschlossen werden.

#### Vögel

Anlagebedingt gehen aufgrund des geringen Versiegelungsgrades und aufgrund der nicht vorkommenden Bodenbrüter keine Habitate für Vögel verloren. Die bestehenden Gehölze können weiterhin als Brutplätze genutzt werden. Rodungen oder Fällungen von Bäumen sind nicht erforderlich. Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG können sicher ausgeschlossen werden.

#### Reptilien

Die Zauneidechse besitzt Vorkommen in den Randbereichen des Geltungsbereiches. Hier sind keine Stellflächen von Wohnmobilen oder Parkplätze vorgesehen, so dass diese erhalten bleiben. Auf Bewegungen von Menschen oder langsam fahrenden Fahrzeugen können Zauneidechsen durch Ausweichen reagieren. Auf den Stellflächen für Wohnmobile kommen keine Zauneidechsen vor, so dass auch keine Beeinträchtigungen erfolgen können. Eine nachhaltige Beeinträchtigung der Population ist nicht zu prognostizieren. Das artspezifische Tötungsrisiko wird durch das Vorhaben nicht signifikant erhöht.

#### Insekten

Im Gebiet wurde die Blauflügelige Ödlandschrecke auf den geplanten Stellflächen der Wohnmobile nachgewiesen. Im folgenden Formblatt wird die Betroffenheit der Art dargestellt.



Formblatt Artenschutz		Wirbellose
<b>Projektbezeichnung</b> B-Plan „Wohnmobilstellplatz Hermann-Wäschke Weg“	<b>Vorhabenträger</b> Klaus Abramowski	<b>Betroffene Art</b> Blauflüglige Ödlandschrecke ( <i>Oedipoda caerulea</i> )
<b>1. Schutz- und Gefährdungsstatus</b>		
<b>Schutzstatus</b>		
<input type="checkbox"/> streng geschützt <input checked="" type="checkbox"/> besonders geschützt		
<input type="checkbox"/> Art nach Anh. A der EGArtSchVO <input type="checkbox"/> Art nach Anh. B der EGArtSchVO		
<input type="checkbox"/> Art nach Anh. IV FFH-RL <input type="checkbox"/> Europäische Vogelart		
<input type="checkbox"/> Art nach Anl. 1 Sp. 3 BArtSchV <input checked="" type="checkbox"/> Art nach Anl. 1 Sp. 2 BArtSchV		
<b>Gefährdungsstatus</b>		<b>Einstufung des Erhaltungszustandes</b>
<input checked="" type="checkbox"/> Rote Liste Deutschland V		<input type="checkbox"/> FV günstig / hervorragend
<input checked="" type="checkbox"/> Rote Liste Sachsen-Anhalt -		<input type="checkbox"/> U1 ungünstig – unzureichend
		<input type="checkbox"/> U2 ungünstig – schlecht
<b>2. Bestand und Empfindlichkeit</b>		
<b>Lebensraumsprüche und Verhaltensweisen</b>		
<p>Die Blauflüglige Ödlandschrecke ist in Deutschland vor allem in Süd-, Mittel- und Ostdeutschland sehr häufig verbreitet. Die Tiere präferieren trockenwarme Kahl- und Ödlandflächen mit sehr spärlicher Vegetation. Größere Hindernisse an Vegetation (Ruderalfluren, Staudenfluren) können sie nicht überwinden. Die Larven entwickeln sich ab Mai bis Juli. Imagines sind im Juli bis August/September vorzufinden. Die Weibchen legen ihre Eier im Boden ab, wobei ein breites Spektrum an Böden angenommen wird. Dort überwintern sie, um im Frühjahr zu schlüpfen. Sie sind in jedem Fall an vegetationsfreie oder vegetationsarme Habitate gebunden. Die Art ist sehr flugfähig.</p>		
<b>Verbreitung</b>		
Verbreitung in Europa, Sibirien und Nordamerika.		sehr häufig
Verbreitung im Untersuchungsraum		
<input checked="" type="checkbox"/> Vorkommen nachgewiesen		<input type="checkbox"/> Vorkommen potenziell möglich
<p>Die Art wurde vor allem auf den Flächen des Sandtrockenrasens und zum Teil auf den Scherrasenflächen nachgewiesen</p>		
<b>3. Prognose und Bewertung der Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG</b>		
<b>a) Fang, Verletzung, Tötung (§ 44 Absatz 1 Nummer 1 BNatSchG)</b>		<b>nur Tiere</b>
Werden im Zuge der baubedingten Zerstörung bzw. Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten Tiere unvermeidbar gefangen, getötet bzw. verletzt?		<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein
<input type="checkbox"/> Vermeidungsmaßnahme ist vorgesehen		
<input type="checkbox"/> Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme ist vorgesehen		
Textliche Kurzbeschreibung (kurze Wirkungsprognose): <i>Baubedingt ist eine Tötung von Individuen nicht zu erwarten. Es finden keine Baumaßnahmen in den Vorkommensgebieten der Art statt.</i>		





Formblatt Artenschutz	Wirbellose	
<b>Der Verbotstatbestand tritt baubedingt ein.</b>	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein
Entstehen betriebsbedingt Risiken, die über das allgemeine Lebensrisiko hinausgehen (signifikante Erhöhung)?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein
<input type="checkbox"/> Vermeidungsmaßnahme ist vorgesehen		
Textliche Kurzbeschreibung (kurze Wirkungsprognose): <i>Mit einer vollständigen Überstellung der Vorkommensbereiche mit Wohnmobilen können Individuen bzw. Entwicklungsformen (Eier) der Ödlandschrecke beseitigt bzw. getötet werden. Aus diesem Grund ist zur Vermeidung eines signifikanten Tötungsrisikos das Freihalten des Lebensraum erforderlich (V1). Dies wird in der Planzeichnung bereits beachtet, indem der nördliche Bereich (sonstige Trockenrasen) nicht als Sondergebiet ausgewiesen ist.</i>		
<b>Der Verbotstatbestand tritt betriebsbedingt ein.</b>	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein
<b>b) Störungstatbestände (§ 44 Absatz 1 Nummer 2 BNatSchG)</b>		<b>nur Tiere</b>
Werden Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich gestört (eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert)?	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
<input type="checkbox"/> Vermeidungsmaßnahme ist vorgesehen		
<input type="checkbox"/> Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population tritt nicht ein		
Textliche Kurzbeschreibung (kurze Wirkungsprognose): <i>Für besonders geschützte Arten nicht relevant.</i>		
<b>Der Verbotstatbestand tritt ein.</b>	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
<b>c) Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Absatz 1 Nummer 3 BNatSchG)</b>		<b>nur Tiere</b>
Werden Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
<input checked="" type="checkbox"/> Vermeidungsmaßnahme ist vorgesehen	<input type="checkbox"/> Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme ist vorgesehen	
<input checked="" type="checkbox"/> Funktionalität im räumlichen Zusammenhang bleibt gewahrt		
Textliche Kurzbeschreibung (kurze Wirkungsprognose): <i>Die Fortpflanzungs- und Ruhestätten am Standort des Eingriffs sind nur in geringem Umfang betroffen (Scherrasen), aber es kann davon ausgegangen werden, dass bei Realisierung der Vermeidungsmaßnahme V1 (Erhaltung des Sandtrockenrasens) als Haupt die Funktion des Lebensraums im räumlichen Zusammenhang bewahrt bleibt.</i>		
<b>Der Verbotstatbestand tritt ein.</b>	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein
<b>d) Abschließende Bewertung</b>		
<b>Mindestens ein Verbotstatbestand tritt ein</b>	<input checked="" type="checkbox"/> <b>Nein; Zulassung ist möglich; Prüfung endet hiermit</b> <input type="checkbox"/> <b>Ja; Ausnahmeprüfung ist erforderlich; weiter unter 4.</b>	

## 4.2.1 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

### V 1 Erhaltung des Sandtrockenrasens

Zur Verhinderung des Eintretens von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG (Verhinderung des signifikant erhöhten Tötungsrisikos und Vermeidung der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) ist die Erhaltung des Sandtrockenrasens im Norden des Plangebietes erforderlich. Die Flächen dürfen mit Wohnmobilen nicht überstellt werden. Die Fläche ist mindestens zweimal jährlich zu mähen (Mitte Mai und im September) und das Mahdgut zu entfernen. Somit wird der kurzgrasige Charakter der Fläche erhalten und die Entwicklung der Ödlandschrecke nicht gestört.

### 4.2.1 Fazit

Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit kann für die meisten Arten und Artengruppen vorkommens- und vorhabensbedingt ausgeschlossen werden. Lediglich das Vorkommen der besonders geschützten Blauflügeligen Ödlandschrecke kann artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG auslösen. Bei Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahme V1 Erhaltung des Sandtrockenrasens werden Verbotstatbeständen nicht berührt.

CEF-Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## 4.3 Zusammenfassende Bewertung der Umweltauswirkungen und der Kompensierbarkeit der Eingriffe

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen des Bauleitplanes werden nachfolgend tabellarisch zusammengefasst und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen beurteilt (vgl. Tabelle 8).

Bei der Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft werden solche Beeinträchtigungen als erheblich oder nachhaltig im Sinne des §13 BNatSchG eingestuft, die zu einem Verlust oder Teilverlust von Wert- und Funktionselementen mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt führen. Diese Elemente wurden bei der Erhebung und Bewertung der Schutzgüter herausgearbeitet. Die Beeinträchtigungen von Wert- und Funktionselementen mit allgemeiner Bedeutung werden einzelfallbezogen beurteilt. Sie sind dann erheblich bzw. nachhaltig beurteilt, wenn die Erfüllung der an diese gebundenen Funktionen auf Dauer nicht mehr oder nur noch teilweise gewährleistet ist.

Es ist einzuschätzen, dass aufgrund der dargestellten Auswirkungen der Planung auf die Umwelt erhebliche Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Pflanzen sowie Boden zu erwarten sind. Diese Beeinträchtigungen stellen Eingriffe gemäß §13 BNatSchG dar. Bei Eingriffen im Sinne des Naturschutzgesetzes ist eine Bilanzierung der Eingriffsfolgen und deren Kompensation erforderlich.

Bei allen übrigen Schutzgütern werden keine erheblichen Beeinträchtigungen prognostiziert.

Das Baugesetzbuch legt im §1a Abs. 3 fest, dass die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung zu berücksichtigen sind (innerhalb der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz).

**Tabelle 8: Zusammenfassung der Umweltauswirkungen**

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Grad d. Beeinträchtigung	Erheblichkeit
<b>Menschen</b>	- baubedingte Beeinträchtigungen durch Lärm, Staub, Abgase, Erschütterungen	gering	nein
	- Nutzungsänderung Stellflächen Wohnmobile	gering	nein
<b>Tiere u. Pflanzen</b>	- Staub- und Lärmemissionen durch Bauarbeiten	gering	nein
	- anlagebedingter Verlust von Grünland sowie versiegelten und teilversiegelten Flächen	gering	<b>ja</b>
	- betriebsbedingter Verlust an Artenvielfalt des Scherrasens durch Nutzung	mittel	nein
	- betriebsbedingte Einschränkung von Lebensräumen der Blauflügeligen Ödlandschrecke	gering	nein
<b>Boden</b>	- Verlust an Bodenfunktionen durch Neuversiegelung	gering	<b>ja</b>
<b>Wasser</b>	- stoffliche Belastungen des Grundwassers bei flächiger Versickerung	gering	nein
<b>Luft und Klima</b>	- lokale Staubentwicklungen	gering	nein
<b>Landschaftsbild</b>	- Aufstellen von Wohnmobilen	gering	nein
<b>Kulturgüter u. sonst. Sachgüter</b>	- keine	-	-
<b>fachrechtliche Schutzgebiete und -objekte</b>	- keine	-	-

#### **4.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)**

Die Nullvariante beschreibt die Entwicklung des Gebietes ohne Realisierung des Vorhabens.

Der Eigentümer der Fläche würde bei Nichtrealisierung des Vorhabens die Fläche nicht weiter bewirtschaften. Eine Mahd der Fläche unterbleibt. Bei fehlender Mahd würde eine Sukzession einsetzen und der sonstige Trockenrasen würde verbuschen. Mit zunehmender Verbuschung verschwinden wertgebende, Trockenheit liebende Arten zugunsten von nicht heimischen Gehölzarten. Die Robinie, in benachbarten Gehölzen bereits vorkommend, ist eine Pionierart, die sich schnell Flächen erschließt. Die naturschutzfachlich wertvollen Bereiche werden beseitigt. Das nach § 30 BNatSchG besonders geschützte Biotop würde nicht erhalten werden können.

Zudem kann dem Bedürfnis an einer touristischen Erschließung der Region und der Schaffung von zusätzlichen Angeboten für die Region nicht Rechnung getragen werden. Die avisierte geordnete städtebauliche Entwicklung, die mit der Planung einher geht, kann nicht erfolgen.

Die Chance, einen harmonischen und funktionalen positiven Übergang von der Stadt in die Landschaft zu schaffen wird vergeben.

## 5. Bilanzierung der Eingriffsfolgen und deren Kompensation

### 5.1 Eingriffs-/Ausgleichbilanz

Die Bilanzierung des Eingriffs und der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt nach Vorgabe der „Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt) RdErl. des MLU, MBV, MI und MW vom 16.11.2004 mit Änderung vom 15.04.2009).

Die bestehenden Einzelbäume werden nicht bilanziert, da diese zur Erhaltung in der Planzeichnung festgesetzt werden und daher keiner Veränderung unterliegen.

**Tabelle 9: Bilanzierung des Ist-Zustandes**

Biotoptyp	Flächengröße in m <sup>2</sup>	BWP / m <sup>2</sup>	BWP Gesamt
Mischbestand Laub-Nadelholz (XGX)	8.076	14	113.064
Baumreihe aus überwiegend nicht heimischen Gehölzen (HRC)	220	10	2.200
mesophiles Grünland (GMA)	2.394	16*	38.304
Scherrasen (GSB)	4.767	7	33.369
Sonstige Sandtrockenrasen (RSY)	3.317	22	72.974
unbefestigter Weg (VWA)	607	6	3.642
Befestigter Platz (VPZ)	55	0	0
Bebauung (BIY, BWF)	1.824	0	0
Straße (VSB)	850	0	0
<b>Summe</b>	<b>22.110,00</b>		<b>263.553</b>

\* Abwertung aufgrund von Artenarmut

**Tabelle 10: Bilanzierung des Soll-Zustandes**

Biotoptyp	Flächengröße in m <sup>2</sup>	BWP / m <sup>2</sup>	BWP Gesamt
<b>Sondergebiet Teilbereich 1</b>			
Sanitäranlagen (vollversiegelt)	270	0	0
Ver- und Entsorgungsstation	55	0	0
unbefestigter Weg	686	6	4.116
Scherrasen (GSB)	3.364	7	23.548
artenarme mesophiles Grünland (GMA)	1.795	16*	28.720
<b>Summe</b>	<b>6.170</b>		<b>56.384</b>
<b>Sondergebiet Teilbereich 2</b>			
Bowlingbahn / Anmeldung (vollversiegelt)	1.200	0	0
Parkplätze (vollversiegelt)	641	0	0



<b>Biotoptyp</b>	<b>Flächengröße in m<sup>2</sup></b>	<b>BWP / m<sup>2</sup></b>	<b>BWP Gesamt</b>
artenarme mesophiles Grünland (Erhaltung)	508	16*	8.128
Mischbestand Laub-Nadelholz (Erhaltung)	151	14	2.114
<b>Summe</b>	<b>2.500</b>		<b>10.242</b>
<b>Grünflächen</b>			
Mischbestand Laub- Nadelholz (Erhaltung)	7.925	14	110.950
Sonstiger Sandtrockenrasen (Erhaltung)	3.317	22	72.974
Baum-Strauchhecke heimische Gehölze	500	16	8.000
Scherrasen (Erhaltung)	670	7	4.690
unbefestigter Weg (Erhaltung)	188	6	1.128
<b>Summe</b>	<b>12.600</b>		<b>197.742</b>
<b>Straße vollversiegelt</b>	<b>850</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Gesamtsumme</b>			<b>264.368</b>

\* Abwertung aufgrund von Artenarmut

Die Differenz zwischen Eingriff (Ist-Zustand 263.553 Punkten) und Soll-Zustand (264.368 Punkte) ergibt eine Differenz von +815 Punkten. Somit ist festzustellen, dass die Eingriffe innerhalb des B-Plangebietes ausgeglichen sind. Es besteht kein Kompensationsdefizit.

## 5.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen

### Schutzgut Menschen, insbes. menschliche Gesundheit

- Vermeidung der Immissionsbelastung durch Einhaltung der Immissionsrichtwerte

### Schutzgut Tiere

#### • **V 1 Erhaltung des Sandtrockenrasens**

Zur Verhinderung des Eintretens von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG (Verhinderung des signifikant erhöhten Tötungsrisikos und Vermeidung der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) ist die Erhaltung des Sandtrockenrasens im Norden des Plangebietes erforderlich. Die Flächen dürfen mit Wohnmobilen nicht überstellt werden. Die Fläche ist mindestens zweimal jährlich zu mähen (Mitte Mai und im September) und das Mahdgut zu entfernen. Somit wird der kurzgrasige Charakter der Fläche erhalten und die Entwicklung der Ödlandschrecke nicht gestört.

### Schutzgut Pflanzen

Zur Eingriffsminimierung werden für die Caravan-Parkplätze nur die Flächen im südlichen Teil (nähe Bowlingbahn) genutzt (bestehender Scherrasen).

Zur Erhaltung der bestehenden Trockenrasen im Nordteil sind diese zwei bis dreimal im Jahr zu mähen. Unmittelbar westlich an die ehemalige Sportplatzbegrenzung schließen sich saumartig ebenfalls Trockenrasen an, die lange Zeit einer Unternutzung unterlagen. Diese sind als Ausgleichsmaßnahmen geeignet und können in das Pflegeregime einbezogen werden (2 bis 3-malige Mahd).

### Schutzgut Boden

- Festsetzung konkreter Maßnahmen auf Ebene der Bebauungsplanung zu max. zulässige Baufläche,
- Verwendung wasserdurchlässiger Pflasterstrukturen für feste Stellflächen,
- Beschränkung der Wege- und Platzbefestigung u.ä. Bodenversiegelungen auf das Nötigste.

### Schutzgut Wasser

- sorgsamer Umgang mit wassergefährdenden Stoffen.

### Schutz Luft und Klima

- Verwendung umweltfreundlicher Brennstoffe,
- Erhaltung unversiegelter und begrünter Freiflächen für das Mikroklima.

### Landschaft

- Bepflanzung der Grundstücksgrenzen des Plangebietes.

### 5.3 Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz

Als Maßnahmen der Kompensation soll innerhalb des Geltungsbereichs folgende Maßnahme umgesetzt werden:

#### M 1 Pflanzung Baum-Strauchhecke

Entlang der südwestlichen Grenze des Geltungsbereichs ist eine Baum-Strauchhecke aus heimischen Baumarten zu entwickeln.

Innerhalb der als „Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ vorgesehenen Fläche ist eine Baum-Strauchhecke zu pflanzen. Es können folgende Arten verwendet werden:

#### Bäume

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Wild-Apfel	<i>Malus sylvestris</i>
Wild-Birne	<i>Pyrus pyraster</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>

#### Sträucher

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Zweiggriff. Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Eingriff. Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Gewöhl. Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Wein-Rose	<i>Rosa rubiginosa</i>
Purgier-Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>

Für die Pflanzung ist eine 3-jährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege inkl. Wässern vorzusehen.

## 6. Vorschläge zu textlichen Festsetzungen

### Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

#### V 1 Erhaltung des Sandtrockenrasens

Zum Schutz des nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 22 NatSchG LSA geschützten Biotops und zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG in Bezug auf die Blauflügelige Ödlandschrecke ist der bestehende Sandtrockenrasen zu erhalten. Als Pflegemaßnahme ist die Fläche 2x jährlich zu mähen (Mitte Mai, September), das Mahdgut ist zu beseitigen.



## Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

### M 1 Pflanzung heimischer Gehölze

Entlang der südwestlichen Grenze des Geltungsbereichs sind Gehölze aus heimischen Baumarten zu entwickeln. Es sind ausschließlich heimische Gehölzarten zu verwenden:

Vorschlag Artenliste:

<b>Bäume</b>	
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Wild-Apfel	<i>Malus sylvestris</i>
Wild-Birne	<i>Pyrus pyraister</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
<b>Sträucher</b>	
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Zweigrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Wein-Rose	<i>Rosa rubiginosa</i>
Purgier-Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>

## Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

- Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Einzelbäume sind zu erhalten.
- Die bestehenden Gehölze und Waldflächen der privaten Grünflächen sind zu erhalten.



## **7. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen**

Entsprechend § 4c BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen.

Durch die Umsetzung des B-Planes entstehen erhebliche bzw. nachhaltige Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen durch den anlagebedingten Verlust von Biotopen sowie auf das Schutzgut Boden durch Neuversiegelung.

Die Stadt Dessau-Roßlau realisiert zur Kontrolle der Umsetzung erforderlicher Vermeidungsmaßnahmen folgendes Monitoring bei der Umsetzung des B-Planes:

- Überwachung der Einhaltung der Festsetzungen des B-Planes bei der Realisierung des Vorhabens, insbesondere bei der Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen,
- Einzelfallprüfung bei Hinweisen von Bürgern und Öffentlichkeit.

## **8. Hinweise und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

Beim Umweltbericht sowie bei der Zusammenstellung der Unterlagen sind keine grundsätzlichen Schwierigkeiten aufgetreten. Es erfolgte eine Erfassung der Biotope sowie der Brutvögel. Der Untersuchungsaufwand und die Untersuchungsintensität waren als verhältnismäßig in Bezug auf das Untersuchungsergebnis einzuschätzen.

## 9. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit dem vorhabenbezogenem B-Plan VE Nr. 64 „Wohnmobilstellplätze Hermann-Wäschke-Weg“ sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur verbindlichen Festsetzung der Nutzungen geschaffen werden.

Das Plangebiet, welches eine Größe von ca. 2,21 ha umfasst, befindet sich innerhalb der Stadtgrenzen der Stadt Dessau-Roßlau im Ortsteil Roßlau. Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 670, Flur 17 der Gemarkung Roßlau sowie eine Teilfläche des Straßenflurstücks 671, Flur 17, Gemarkung Roßlau. Er wird begrenzt durch die Landesstraße L120 (Meinsdorfer Straße) im Osten, den Hermann-Wäschke-Weg im Süden, im Westen durch die Grundstücksgrenze und im Norden durch den Wald.

Im vorhabenbezogenem B-Plan wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Wohnmobilstellplatz festgesetzt. Es werden innerhalb des Sondergebietes zwei unterschiedliche Teilbereiche vorgesehen:

Teilbereich 1 Wohnmobile, Sanitäranlagen

Teilbereich 2 Bowlingbahn / Anmeldung

Die Zufahrt wird zum einen von der Landstraße und zum anderen vom Hermann-Wäschke-Weg aus möglich sein. Als Bauungen werden ein Sanitärgebäude im Westen und die bestehende Bowlingbahn mit Gaststätte im Südosten des Plangebietes geplant. Zudem werden Stellplätze für die Gaststätte und eine Ver- und Entsorgungsstation vorgesehen. Insgesamt werden 54 Stellplätze für Wohnmobile geplant.

Im Nachfolgenden werden die einzelnen Schutzgüter beschrieben und bewertet sowie mögliche Auswirkungen aus diese durch das Vorhaben benannt.

### Schutzgut Menschen, insbesondere menschliche Gesundheit

Das Wohnumfeld wird aufgrund der kleinstädtischen/dörflichen Prägung mit großem Grünanteil und der aufgrund der Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen als hoch bewertet. Die landschaftliche Erholungseignung bietet günstige Voraussetzungen und erreicht ebenfalls mittlere bis hohe Wertigkeiten.

Lärmbelastungen als Vorbelastung gehen von der Landesstraße und der nahe liegenden Bahnstrecke oder im Sommer vom Freibad Roßlau aus. Im Hinblick auf die Gesundheit und das Wohlergehen sind keine Vorbelastungen oder Beeinträchtigungen festzustellen.

Betriebsbedingte Auswirkungen sind hinsichtlich des Lärms zu betrachten. Ermittlung der Schallimmissionen wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt. Als Fazit dieses Gutachtens ist festzustellen, dass erhebliche Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit nicht zu prognostizieren sind.

Des Weiteren sind keine erheblichen Auswirkungen auf die landschaftliche Erholungseignung zu ermitteln.

## Schutzgut Pflanzen

Das Plangebiet besitzt eine deutlich anthropogene Vorbelastung. Neben den bestehenden Gebäuden und vollversiegelten Flächen wurde das Gebiet ehemals als Sportplatz genutzt. Es konnten im Gebiet folgende Biotop erfasst werden:

Haupt-Code	Bezeichnung Biotop- und Nutzungstyp	Naturschutzfachliche Bewertung
<b>Wälder und Forste</b>		
XGX	Mischbestand Nadelholz-Laubholz (überwiegend heimische Arten)	mittel
<b>Gehölze</b>		
HEX	sonstiger Einzelbaum	mittel
HRC	Baumreihe	mittel
<b>Grünland</b>		
RSY	Sonstiger Trockenrasen	hoch
GMA	Mesophiles Grünland	mittel
GSB	Scherrasen	gering
<b>Siedlungsbiotope/ Bebauung</b>		
BIY	sonstige Bebauung	gering
BWF	Schuppen/ Carport	gering
VPZ	Befestigter Platz	gering
VWA	Unbefestigter Weg	gering
VSB	Ein- bis zweispurige Straße (versiegelt)	gering

Eine hohe naturschutzfachliche Wertigkeit ist im Eingriffsbereich durch das Vorkommen sonstigen Trockenrasen vorhanden. Trockenrasen zählen zu den nach § 30 BNatSchG bzw. § 22 NatSchG LSA geschützten Biotopen und weisen einen hohen Anteil an konkurrenzschwachen Trockenrasenarten auf.

Die bestehenden Biotopstrukturen bleiben im Wesentlichen erhalten. Der Schutz des sonstigen Trockenrasens wird durch die Festsetzungen im B-Plan gesichert. Die bestehenden Waldstrukturen werden ebenfalls erhalten und erfahren keinen Eingriff.

Auswirkungen auf die Offenländer sind durch die Benutzung der Stellflächen mit Wohnmobilen zu erwarten. Im Bereich des Sanitärtrakts und des Entsorgungsplatzes wird der Besuchsverkehr die Grünlandflächen beanspruchen. Aufgrund der geringen Artdiversität auf den Flächen (bisher werden diese Flächen regelmäßig und intensiv gemäht), ist nicht mit erheblichen Auswirkungen zu rechnen.



### Schutzgut Tiere

In den Randbereichen des Gebietes im Übergang zu den Gehölzstrukturen konnten Zauneidechsen nachgewiesen werden. Des Weiteren wurde in den Waldbereichen ein Nest der Waldameise festgestellt.

Auf der geplanten Wohnmobilstellfläche (ehemaliger Sportplatz) wurde die Blauflügelige Ödlandschrecke (*Oedipoda caerulea*) festgestellt, sie besiedelt offene, vegetationsarme Flächen.

Hinsichtlich der Brutvogelfauna sind die Gehölzbestände von Bedeutung. Hier kommt eine wald-bewohnende Brutvogelzönose vor. Das Offenland ist aufgrund der Kleinflächigkeit und Nutzung (regelmäßiges Begängnis) nicht für Offenlandbrüter geeignet.

Die Vorkommensgebiete der Zauneidechse werden durch die Planung nicht beansprucht. Auch durch den zu erwartenden stärkeren Besuchsverkehr sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten, da die Tiere in Siedlungsbereichen (Kleingärten, Vorgärten etc.) regelmäßig vorkommen.

Die Blauflügelige Ödlandschrecke kommt auf dem Sandtrockenrasen vor, der nicht von der Planung berührt wird. Somit können auch Auswirkungen auf diese Tierart ausgeschlossen werden.

Weitere Auswirkungen auf andere Artengruppen sind nicht zu erwarten.

Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit kann für die meisten Arten und Artengruppen vorkommens- und vorhabensbedingt ausgeschlossen werden. Lediglich das Vorkommen der besonders geschützten Blauflügeligen Ödlandschrecke kann artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG auslösen. Bei Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahme V1 „Erhaltung des Sandtrockenrasens“ werden Verbotstatbeständen nicht berührt. CEF-Maßnahmen sind nicht erforderlich.

### Schutzgut Boden

Die Böden im Plangebiet sind anthropogen überprägt. Der Untergrund besteht aus einem körnigen Gefüge, welches Elemente von Schotter, Schlacke und Feinkies (< 6 mm Körnung) enthält. Ein natürlich gewachsener Boden ist nicht anzutreffen. Somit besitzt der Boden nur eine geringe Wertigkeit im Landschaftshaushalt.

Aufgrund der beabsichtigten Planung kommt es nur zur geringen Versiegelung, die im Wesentlichen nicht über den Ist-Zustand hinausgehen. Aufgrund der Vorbelastung der Böden (anthropogen durch Sportplatznutzung vorgeprägt) sind keine zusätzlichen Bodenverdichtungen oder sonstigen Beeinträchtigungen durch das Befahren mit Wohnmobilen zu erwarten.

### Schutzgut Wasser

Es kommen keine Oberflächengewässer vor, das Grundwasser steht bei 2-5 m unter Flur an. Auswirkungen auf das Schutzgut sind nicht zu prognostizieren.

### Schutzgut Klima

Aufgrund der Bebauung der angrenzenden Gebiete als Eigenheimsiedlung mit einem hohen Grünanteil, sind stadtklimatische Erscheinungen im Stadtteil nicht vorhanden. Die lufthygienische Situation ist als gut zu bewerten.

Die Offenland- und Gehölzflächen des Plangebietes besitzen eine temperatenausgleichende Wirkung.

Auswirkungen auf das Schutzgut treten nicht auf.

#### Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet besitzt unterschiedliche Landschaftselemente, die von Offenland bis zum Wald reichen, aber auch anthropogene Strukturen beinhaltet. Das Landschaftsbild erreicht aufgrund dieser Differenzierung an Landschaftselementen und der anthropogenen Beeinflussung eine mittlere ästhetische Wertigkeit.

Eine negative Wirkung des Vorhabens auf das Landschaftsbild ist nicht abzuleiten. Die Wohnmobile sind beweglich, neue anthropogene Elemente werden nicht in die Landschaft eingefügt.

#### Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Auf der Vorhabenfläche befinden sich keine Kultur- und sonstigen Sachgüter. Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

#### Fachrechtliche Schutzgebiete und -objekte

Das einzige fachrechtliche Schutzobjekt im Planungsgebiet ist der Sandtrockenrasen, der als geschütztes Biotop zu bewerten ist. Die Erhaltung des Biotops ist in den Festsetzungen zum B-Plan gesichert.

Als Maßnahme zur Vermeidung von Beeinträchtigungen wurde die Erhaltung des Sandtrockenrasens festgesetzt sowie sonstige allgemeine Maßnahmen beschrieben.

Als Ausgleichsmaßnahme wurde die Pflanzung einer Baum-Strauchhecke mit heimischen Gehölzen im Südwesten des Plangebietes vorgesehen.

Im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung konnte dargestellt werden, dass alle Eingriffe durch die Ausgleichsmaßnahme kompensiert werden können. Es verbleibt kein Kompensationsdefizit.

## 10. Literatur

- BARTSCHV (= Bundesartenschutzverordnung): Verordnung zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95)
- BNATSCHG (= Bundesnaturschutzgesetz): Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362, 1436)
- IB D. BUSCH (2016): Bericht 2172/16/1 vom 10.11.2016: Schallimmissionsprognose zur Ermittlung der Geräuschbelastung mit der Quelle: Wohnmobilstellplatzanlage. - Ingenieurbüro Dieter Busch im Auftrag von Klaus Abramowski
- LAU - LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ SACHSEN-ANHALT (2013): Bodenfunktionsbewertungsverfahren des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen-Anhalt (BFBV-LAU) – Vorläufige Handlungsempfehlung zur Anwendung des Bodenfunktionsbewertungsverfahrens
- MRLU- MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT UND UMWELTSCHUTZ (2001): Die Landschaftsgliederung Sachsen-Anhalts (Stand 01.01.2001) - Ein Beitrag zur Fortschreibung des Landschaftsprogramms des Landes Sachsen-Anhalt. – Auftraggeber: Ministerium für Raumordnung, Landwirtschaft und Umwelt, Landesumweltamt des Landes Sachsen-Anhalt. – Bearbeiter: Dr. L. Reichhoff, Prof. Dr. H. Kugler, K. Refior, G. Warthemann. – Dessau 2001.