



**Büro für Architektur und Planung**

**TETZLAFF - KLICK GBR**

**BERATENDE INGENIEURE**

Kühnauer Straße 61, 06846 Dessau, Tel. 0340/ 611874, Fax. 0340/ 611875

---

## **Begründung zum Bebauungsplan Nr. 5**

### **„Autopark Rosslau GmbH & Co.KG“ Rodleben**

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
1. Anlass der Planung	3
2. Ziel und Zwecke der Planung	3
3. Inhalt der Planung	4
4. Einbeziehung von Grundstücken	4
5. Vorbereitende Bauleitplanung	5
6. Umweltverträglichkeit	6
7. Auswirkungen der Planung	6
7.1 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	7
7.2 Erschließung	7
7.2.1 Straßen und Parkplätze	7
7.2.2 Wasserversorgung	7
7.2.3 Regenwasserableitung	8
7.2.4 Abwasseranfall, -ableitung und -behandlung	8
7.2.5 Versorgung mit Elektroenergie	8
7.2.6 Versorgung mit Wärme / Gas	8
7.2.7 Telekom	8
7.2.8 Einzäunung	8
7.2.9 Baugrund	9
7.3 Abfallwirtschaft	9
7.4 Bodenordnung	9
8. Verwirklichung	10
9. Statistische Werte der Planung	10

## **1. Anlass der Planung**

Der Vorhabenträger, die Autopark Rosslau GmbH & Co.KG beabsichtigt, im Geltungsbereich (Flurstück 21/1 der Flur 5 der Gemarkung Rodleben), begrenzt im Nordosten von der B 184, im Süden von der „Rosslauer Straße“- K 1776, im Westen von Flurstück 21/2 der Flur 5 der Gemarkung Rodleben) das bestehende Autohaus zu erweitern.

Mit Antrag vom 03.09.2003 hat er um die Aufstellung eines Bebauungsplanes ersucht.

Mit vorliegender Planung hat sich der Vorhabenträger zur Durchführung Planverfahrens, zur Realisierung des Bauvorhabens sowie zur Übernahme der Planungskosten verpflichtet.

## **2. Ziel und Zwecke der Planung**

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer Flüssiggastankstelle und einer Freilagerüberdachung sowie Planungssicherheit für zukünftige Erweiterungen auf dem Flurstück 21/1 der Flur 5 der Gemarkung Rodleben geschaffen werden. Ein Gemeinderatsbeschluss Nr. 87/09/03 vom 17.09.2003 zur Aufstellung der Planung liegt vor.

Der Standort des Autohauses ist realisiert worden auf der Grundlage des von der Gemeindeverwaltung Rodleben als Satzung beschlossene (04.05.1994) Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 5 „Neubau eines Opel-Autohauses“, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B), mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 23.06.1994 AZ 25-21103-RO 4160/5 genehmigt und in Kraft getreten am 24.06.1994.

Der Standort ist voll erschlossen.

Die geplante Ortsumgehung Rosslau der B 184 wird von dem Bebauungsplan nur am Rande berührt. Der im F – Plan (Entwurf – Stand September 1999) freigehaltene Korridor entspricht der zentralen Verkehrswegeplanung und liegt außerhalb des Geltungsbereichs. Gemäß Stellungnahme des Landesamtes für Straßenbau könnten sich bei der weiteren Planung der Ortsumgehung Auswirkungen auf die angrenzende K 1776 (/Rosslauer Straße) ergeben.

### **3. Inhalt der Planung**

Die vorhandene Bebauung wurde auf Grundlage des § 35 (2) ff. BauGB errichtet. Für künftige Umbauten und Erweiterungen baulicher Anlagen sollen planungsrechtliche Voraussetzungen geschaffen werden. Die erneute Überplanung des rechtskräftigen VE-Plangebietes ist erforderlich um qualifiziertes Baurecht i.S. § 30 BauGB zu schaffen.

Entsprechend der gegenwärtigen Nutzung wird für den Geltungsbereich ganz allgemein eine Gewerbenutzung festgesetzt.

Die gegenwärtig anstehenden Vorhaben

- Errichtung einer Flüssiggastankstelle
- Errichtung einer Freilagerüberdachung

sind notwendig, um zielgerichtet auf die Erfordernisse des wirtschaftlichen Umfeldes reagieren zu können.

Die allgemeine Zulässigkeit von Wohnungen i.S. §8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ist gegeben, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Plangebietes als Gewerbegebiet gewahrt bleibt.

Eine Geschosßflächenzahl wird nicht festgesetzt. Die Kombination von festgesetzter Grundflächenzahl und Traufhöhe stellt sicher, dass die in der BauNVO zulässige Obergrenze von 2,4 nicht erreicht wird.

Abweichend von der offenen Bauweise hat das bestehende Gebäude eine größere Länge als 50 m. Die besondere Bauweise leitet sich grundsätzlich aus den für Gewerbe und Industrie typischen Gebäudetypologien ab.

An die baulichen Anlagen werden keine besonderen städtebaulichen Anforderungen gestellt. Diese haben sich in Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen, Werkstoff und Farbe dem vorhandenen Baukörper anzupassen.

Die Vorhabenplanung (Genehmigungsplanung) erfolgt parallel zum Bebauungsplan durch das Büro des Verfassers.

### **4. Einbeziehung von Grundstücken**

Der außerhalb des Bebauungsplanes liegende Teil der angrenzenden Kreisstraße 1776 (ehemals L 58) wird in den Geltungsbereich des vorhabensbezogenen

Bebauungsplanes einbezogen, um die Verkehrsanbindung an den Standort der Flüssiggastankstelle realisieren zu können.

Das Grundstück sowie die angrenzende Kreisstraße wurde vom öffentlich bestellten Vermessungsingenieur Dipl.-Ing. Hans- Jürgen Becker aufgemessen und dient als Grundlage der Planzeichnung.

Die benachbarten Grundstücke sind: Gemarkung Rodleben

- Kreisstraße 1776 – Flur 3, Flurstück 119 – Eigentümer Landkreis Anhalt- Zerbst
- B 185 – Flur 5, Flurstück 73 – Eigentümer Bundesrepublik Deutschland
- westlich – Flur 5 - Flurstück 21/2 – Eigentümer Gemeinde Rodleben

Der Geltungsbereich weicht in folgenden Punkten von den Flurstücksgrenzen ab:

- westlich: Der gebaute Zaun liegt außerhalb des Flurstücks. Der Geltungsbereich erstreckt sich bis zum Zaun. Der fehlende Streifen soll von der Gemeinde Rodleben erworben werden.

Südlich: Der Radweg liegt innerhalb des Grundstücks. Dieser wird der Gemeinde Rodleben per Schenkung übergeben. Der Geltungsbereich endet am Radweg.

## **5. Vorbereitende Bauleitplanung**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes entspricht gültigen oben genannten Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 5. Die Art der baulichen Nutzung wird als GE (Gewerbegebiet) ausgewiesen mit eingeschossiger Bebauung und einer maximalen Traufhöhe von 7 m.

Die Absicht einer gewerblichen Entwicklung an dieser Stelle leitet sich aus den in der unmittelbaren Nachbarschaft vorhandenen Plangebiet ab:

- VE-Plan Nr. 2 Einkaufszentrum „ALDI“, genehmigt am 10.08.92
- VE-Plan Nr. 7 Neubau Tupperware – Bezirkshandlung Rieckehr Rodleben

Der Bebauungsplan wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan Nr. 5 entwickelt. Der Vorentwurf des Flächennutzungsplanes (FNP) stammt vom März 1993. Im August 1998 erfolgte eine Überarbeitung in neuer Vorentwurfsfassung und Fortschreibung durch FPN Entwurf zur Offenlage incl. Abwägung im September 1999. Der FNP ist seit 28.05.2003 rechtsverbindlich. Der B-Planist aus diesem entwickelt.

Die Erschließung entlang der Kreisstraße 1776 ist gesichert.

Nach dem Stand der bisherigen Planungsaktivitäten lässt sich nachvollziehen, dass die VE-Pläne parallel zum FNP entwickelt wurden.

Die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung ist im Plangebiet dokumentiert und bestätigt worden.

## **6. Umweltverträglichkeit**

Die Umweltverträglichkeitsprüfung wurde im Rahmen des VE-Planes Nr. 5 abgeprüft. Aufgrund der Größe und Nutzung ergibt sich keine Verpflichtung zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach Baugesetzbuch (BauGB) § 2a i. V. mit dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) vom 12. Febr. 1999, Anlage 1 Nr. 18. Somit soll auch keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden. Aufgrund der Flächenversiegelung wurde jedoch ein Eingriff in die Natur vorgenommen, dieser wird in folgendem Punkt erörtert.

## **7. Auswirkungen der Planung**

### **7.1 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung**

- Die Umsetzung des Bebauungsplanes stellt einen naturschutzrechtlichen Eingriff i. S. d. § 8 NatSchG dar. Dieser lässt sich nicht vermeiden. Die Bestandsaufnahme/-bewertung i. V. mit erforderlichen Maßnahmen (Bilanzierung) hat ergeben, dass der Eingriff auf dem Grundstück durch folgende Maßnahmen nicht ausgleichbar ist:

- Pflanzgebot, d.h.

umlaufende Strauchpflanzung mit vorgelagerter Wildrasenfläche / Einzelbäume, Verwendung nur einheimischer Gehölze / Gehölzgruppen

Das Pflanzgebot geht zurück auf die Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 5/94 der Gemeinde Rodleben. In diesem Zusammenhang wurde ein Befreiungsbescheid zu diesen Festsetzungen mit AZ 63-03989-98-69 vom 30.10.1998 vom Landkreis Anhalt-Zerbst erteilt, der die Veränderung der Außenanlagen in der heutigen Form genehmigte. Diesem Befreiungsbescheid ging öffentlich rechtlich gesicherter Durchführungsvertrag vom 19.05.1998 mit der Gemeinde Rodleben voraus zwecks Bepflanzung einer Ersatzfläche zur Kompensierung des Defizits (§ 1a BauGB i. V. mit § 11 / 13 NatSchG – LSA).

In Anlage 1 werden das Pflanzgebot sowie die Ausgleichspflanzung, welches in den Bebauungsplan übernommen wird, dargestellt.

Die im Plan vorgesehenen Gehölzstandorte wurden realisiert, die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Abgrabungen im Wurzelbereich der zu erhaltenden Gehölze sind unzulässig. Als Wurzelbereich gilt die Bodenfläche unter der Baumkrone zuzüglich 1,5 m nach allen Seiten. Aufschüttungen im Wurzelbereich der zu erhaltenden Gehölze sind zu vermeiden. Ausnahmsweise können sie zugelassen werden, wenn die Ausbildung des Wurzelsystems dies zulässt oder Maßnahmen zur dauerhaften Belüftung des Stamm- und Wurzelraumes ergriffen werden. Näheres regelt die DIN 18920.

Die nicht überbaubare Fläche (ohne Pflanzgebot) ist mit einer artenreichen Grassamenmischung die mindestens 1% Wildkräuter- bzw. Wildblumensamen enthält, einzugrünen und extensiv zu pflegen.

Ausnahmsweise dürfen auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern Werbeträger angeordnet werden.

Nachpflanzungen von abgängigen Bäumen sind nur erforderlich, wenn die Fläche nicht von Bäumen dominiert und der abgängige Baum optisch auffällig ist. Als Mindestqualität für Nachpflanzungen gilt ein Stammumfang von 14-16 cm.

## 7.2 Erschließung

### 7.2.1 Straßen und Parkplätze

Die vorhandene Zuwegung zum Autohaus entspricht den Festsetzungen des VE-Planes Nr. 5. Die Verkehrsflächen sind überwiegend in Betonpflaster, jedoch auch mit Rasenzellen und Schotter - Splitt befestigt.

Stellplätze und Nebenanlagen sind auch in den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen, jedoch nicht in den Flächen mit Bindung für Bepflanzung und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern zulässig. Die Befestigung der Stellplätze und Nebenanlagen in vorgenannten Flächen hat sickeroffen zu erfolgen. Werbeträger sind unter Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften auf allen Flächen zulässig.

### 7.2.2 Wasserversorgung

- Die Versorgung des Baufeldes mit Trinkwasser erfolgt über die vorhandene TW-Leitung AZ 150 im Weg nach Wertlau. Diese Leitung ist ab Druckerhöhung im Bereich der B 184 (Kreuzung Gewerbegebiet) neu verlegt.

Die Erschließung erfolgte im Rahmen der Realisierung des Autohauses im Jahre 1996.

Der Nachweis zur Löschwasserversorgung wurde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zum Autohaus AZ 63-00493-94-05 vom 03.05.1994 erbracht und geprüft.

Entsprechend DVWG-Regelwerk, Arbeitsplatz W 405 (Juli 78) ist ein Löschwasserbedarf von 90 m<sup>3</sup>/h zu gewährleisten, der als Grundschutz über mind. 2 Std. zur Verfügung stehen muss.

Ein Unterflurhydrant am Weg nach Tornau (Nähe Opel-Autohaus) dient mit einer Spende von 1500 l/min = 90 m<sup>3</sup>/h (zeitlich unbegrenzt) ausschließlich Feuerlöschzwecken. Mit den Schreiben der ROWA mbH i. G. auf Veranlassung der ROVEG (Rodlebener Versorgungsgesellschaft mbH) vom ...../..... liegt der Nachweis über die Löschwasserversorgung vor, dem alle Löschwasserentnahmestellen im Umkreis von 300 m zum Planvorhaben zu entnehmen sind.

### 7.2.3 Regenwasserableitung

Das Regenwasser des vorhandenen Autohauses wird in 2 unterirdischen Regenwasserbehältern mit je 3000 l eingeleitet mit entsprechendem Überlauf in die Grünflächen.

Die Planung der Freilagerüberdachung sieht vor, das anfallende Niederschlagswasser in die vorgelagerte Grünfläche zu versickern. Aufgrund der anstehenden Sande ist eine Versickerung flächig bzw. über Mulden oder Rigolen möglich.

Das Versickern des Niederschlagswassers auf dem Grundstück bedarf gemäß der §§ 4, 5, 9, 11 und 13 des Wassergesetzes LSA (WG LSA) vom 21. April 98 der wasserrechtlichen Erlaubnis.

Alternativ ist bei künftigen Planungen die Ableitung von Niederschlagswasser aus der Dachentwässerung in den vorhandenen Mischwasserkanal (DN 250 Steinzeug) an der K 1776 nicht grundsätzlich auszuschließen und im Rahmen dieser Folgeplanungsmaßnahmen zu prüfen. Begründet wird die Festlegung damit, dass eine Überlastung der vorhandenen DN 250 (Steinzeug) durch die wenigen Anlieger nicht gegeben ist bzw. ein Anteil Regenwasser den Spüleffekt fördert.

### 7.2.4 Abwasseranfall, -ableitung und -behandlung

Das vorhandene Autohaus ist abwasserseitig erschlossen.

### 7.2.5 Versorgung mit Elektroenergie

Das vorhandene Autohaus ist mit Elektroenergie erschlossen.

### 7.2.6 Versorgung mit Wärme/ Gas

Das vorhandene Autohaus ist mit Erdgas erschlossen.

Im Bereich der Verkehrsfläche der K 1776 befindet sich eine Gasleitung (DN MD 100 PEPN 1).

### 7.2.7 Telekom

Das vorhandene Autohaus ist fernmeldetechnischen erschlossen.

### 7.2.8 Einzäunung

Das Grundstück ist mit einer umlaufenden Einzäunung (kunststoffbeschichteter



Maschendrahtzaun) versehen, kombiniert mit freiwachsenden Hecken. Im Bereich der neuen Einfahrt soll die Einfriedung geöffnet werden. Unmittelbar zwischen der Tankstelle und dem Wendekreis wird ein neuer Zaun gezogen, der den Versicherungsschutz wieder herstellt.

### 7.2.9 Baugrund

Baugrunduntersuchungen hinsichtlich Tragfähigkeit, Grundwasserstände und korrosiver Eigenschaften sind im Rahmen der Realisierung des Autohauses erfolgt. Die gegenwärtig geplanten Maßnahmen ordnen sich den Eingriffen in den Baugrund unter und sind daher baugrundtechnisch ohne Belang.

Sollten bei der Realisierung weiterer Vorhaben Kampfmittel gefunden werden, ist entsprechend der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung der Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) vom 5. Mai 95 zu verfahren.

- Mögliche Bodenfunde betreffend wird nachdrücklich darauf aufmerksam gemacht, dass die archäologische Landesaufnahme zur Entdeckung von archäologischen Denkmälern im Geltungsbereich des Vorhabens führen kann. Die bauausführenden Betriebe sind auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht gemäß § 9 (3) DSchG-LSA im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen.

Die wissenschaftliche Dokumentation der im Zuge der Baumaßnahmen entdeckten archäologischen Denkmäler ist gemäß § 14 (9) DSchG-LSA durch den Vorhabensträger zu gewährleisten.

### 7.3 Abfallwirtschaft

- Auf der Grundlage des § 4 des Abfallgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (AbfG LSA) vom 10. März 98 (GVBl. LSA Nr. 11/1998 S. 112) regeln die öffentlich rechtlichen Versorgungsträger durch Satzung den Anschluss- und Benutzungszwang für die Abfallentsorgung.

- Entsprechend der Abfallentsorgungs- und Gebührensatzung wurden Verwertungs- und Entsorgungsverträge mit Entsorgern eigenständig und nachweispflichtig abgeschlossen.

### 7.4 Bodenordnung

Im Zuge der Realisierung des VE-Planes wurde das Grundstück durch den Geschäftsführer der Autopark Rosslau GmbH & Co. KG, Herrn Bebbler am 07.02.1994 erworben.

Das Grundstück ist über Grenzfeststellung in seiner Abmessung festgelegt und ist damit in seinen planungsrelevanten Bestandteilen geometrisch nachvollziehbar. Ergänzungen hierzu wurden Punkt 4 dieser Unterlage gemacht.

## 8. Verwirklichung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach BauGB § 3 (1) ist nicht durchgeführt worden, da die Unterrichtung und Erörterung bereits im Rahmen der Erstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 5 erfolgte und durch diesen Bebauungsplan nur unwesentliche Änderungen im Plangebiet hinsichtlich der Nutzung und der Einwirkungen auf die Nachbargebiete ergeben.

## 9. Statistische Werte der Planung

### a) Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 umfasst eine Fläche von ca. 11000 m<sup>2</sup>.

	m <sup>2</sup> ca.	% ca.
Bebaubare Fläche	5.279,10	48,0
nicht überbaubare Fläche ohne Pflanzgebot	2.675,40	24,3
Flächen mit Pflanzgebot	3.045,50	27,7
<b>Gesamt</b>	<b>11000,00</b>	<b>100,00</b>

### Verfassererklärung:

der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom



Büro für Architektur und Planung

TETZLAFF - KLICK GBR

BERATENDE INGENIEURE

Kühnauer Straße 61, 06846 Dessau, Tel. 0340/ 611874, Fax. 0340/ 6

Dessau, 11.12.2003

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. A. Tetzlaff  
Bauvorlageberechtigter Beratender Ingenieur



Anlage 1: Pflanzgebot

**Pflanzgebot**

(gemäß Befreiungsbescheid zum VE-Plan Nr. 5, AZ 63-03989-98-69 vom 19.11.1998, Landkreis Anhalt – Zerbst)

Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und Maßnahmen zum Schutz der Landschaft:

1. Auf dem Grundstück entlang der Straßen und der westlichen Grundstücksgrenze:

- 7 St. Winterlinde ( *Tillia cordata*), Abstand 10 m in der Reihe, Pflanzmaterial HST, U = 10 - 12 cm
- 5 St. Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Abstand 10 m in der Reihe, Pflanzmaterial HST, U = 8 - 10 cm
- 7 St. Feldahorn (*Acer campestre*), Abstand 10 m in der Reihe, Pflanzmaterial HST, U = 8 - 10 cm
- 6 St. Speierling (*Sorbus domestica*), Abstand 10 m in der Reihe, Pflanzmaterial HST, U = 8 - 10 cm

2. Einfriedung des Grundstücks mit einer Hecke:

2reihig, rd. 270 m Gesamtlänge, Abstand der Reihen 1,5 m  
große Sträucher, äußere Reihe – Abstand 2 m  
kleine Sträucher, innere Reihe – Abstand 1 m

große Sträucher für äußere Hecke, leichte Sträucher 2 x von 90 – 120 cm  
in Gruppen zu je 5 Stück,  
135 Pflanzen zu gleichen Teilen:

Haselnuß	( <i>Corylus avellane</i> )
Weißdorn	( <i>Crataegus monogyna</i> )
Schlehe	( <i>Prunus spinosa</i> )
Sanddorn	( <i>Hippophae rhamnoides</i> )
Salweide	( <i>Salix caprea</i> )
Hainbuche	( <i>Carpinus betulus</i> )

Kleine Sträucher für innere Reihe, 2 j. v. Samen 50 - 80 cm  
In Gruppen zu je 5 Stück,  
270 Pflanzen zu gleichen Teilen:

Kreuzdorn	( <i>Rhamnus catharticus</i> )
Kornelkirsche	( <i>Cornus mas</i> )
Roter Hartriegel	( <i>Cornus sanguinea</i> )
Rote Heckenkirsche	( <i>Lonicera xylosteum</i> )
Wolliger Schneeball	( <i>Viburnum Lantana</i> )
Hundsrose	( <i>Rosa canina</i> )

Berberitze

(Berberis vulgaris)

3. Pflanzgebot außerhalb der Grundstückes als Ersatzfläche zur Kompensierung des Defizits (§ 1a BauGB i. V. mit § 11 / 13 NatSchG – LSA)

6 St. Stieleiche

(Quercus robur)

3 St. Roßkastanie

(Aesculus hippocastanum)

16 St. Winterlinde

(Tilia cordata)

Pflanzmaterial und Abstand wie Punkt 1

Diese Ausgleichspflanzung wurde bereits realisiert und über einen öffentlich rechtlichen Vertrag mit der Gemeinde Rodleben am 19.05.1998 gesichert.