

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 6

„Gewerbegebiet an der B 184“ Rodleben

in Kraft getreten am 29.01.2005

Meißner
Bürgermeister
der Gemeinde Rodleben

Inhaltsverzeichnis	Seite
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	5
7. Auswirkungen der Planung	6
7.1 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	6
7.2 Erschließung	6
7.2.1 Straßen	7
7.2.2 Wasserversorgung	7
7.2.3 Regenwasserableitung	7
7.2.4 Abwasseranfall, -ableitung und -behandlung	7
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	8
7.3 Abfallwirtschaft	9
7.4 Bodenordnung	9
8. Verwirklichung	9
9. Statistische Werte der Planung	10
Anlagen 1 bis 9	

1. Anlass der Planung

Der Vorhabenträger, Herr Bernd Trautmann, Goethestraße 66 in Rosslau beabsichtigt, im Geltungsbereich des Plangebietes (Flurstück 19 der Flur 5 der Gemarkung Rodleben), einen Getränkegroßhandel mit Lagerverkauf zu errichten. Der Geltungsbereich wird begrenzt im Norden von der Gleisanlage der Deutschen Bahn AG Flurstück 364/6 und 69/2 (Gemarkung Rosslau), im Süden von der Bundesstraße 184, im Westen von Flurstück 20/2 der Flur 5 der Gemarkung Rodleben und im Osten vom Flurstück 347/2, Flur 3 der Gemarkung Rosslau

Er hat 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 des Getränkegroßhandel mit Lagerverkauf einschließlich Getränkeschankanlagenservice, Wohnung und Büro, Vermietung für Fahrzeugausstellungen und Veranstaltungen sowie für künftige gewerbliche Erweiterungen Planungssicherheit geschaffen werden.

Ein Gemeinderatsbeschluss Nr. 103/11/03 vom 27.11.2003 zur Aufstellung der Planung liegt vor.

Der Standort des Gewerbeparks steht seit mehreren Jahren leer und wurde in der vergangenen Zeit bereits gewerblich als Autohaus genutzt

Der Standort ist voll erschlossen.

Die geplante Ortsumgehung Rosslau der B 184 wird von dem Bebauungsplan nur am Rande berührt. Der freigehaltene Korridor für die Ortsumgehung entspricht der zentralen Verkehrswegeplanung und liegt außerhalb des Geltungsbereichs.

3. Inhalt der Planung

Die vorhandene Bebauung ist Altbestand.

Für künftige Umbauten und Erweiterungen baulicher Anlagen sollen planungsrechtliche Voraussetzungen geschaffen werden.

Die Überplanung des Plangebietes ist erforderlich um qualifiziertes Baurecht i.S. § 30 BauGB zu schaffen.

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

Die allgemeine Zulässigkeit von Wohnungen i.S. BauNVO §8 Abs. 3 Nr. 1 ist gegeben, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Plangebietes als Gewerbegebiet gewahrt bleibt. Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten (BauNVO §8 (3) Nr. 2 und 3) sind vom Vorhabenträger nicht gewollt.

Eine Geschosflächenzahl wird mit 2,4 festgesetzt.

Da das vorhandene Gebäude auf dem Plangebiet 3-geschossig ist, wird dies als Obergrenze der zulässigen Vollgeschosse fixiert.

Im Geltungsbereich hat ein bestehendes einzeln stehendes Gebäude eine größere Länge als 50 m. Dies weicht von der Definition „offene Bauweise“ ab, deshalb „abweichende Bauweise“. Die Festsetzung „Gebäude aller Art“ leitet sich 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 den vorhandenen Baukörpern anzupassen.

Innerhalb der Baugrenzen befinden sich Flächen mit Pflanzbindung. Diese Flächen weisen bereits eine hohe Pflanzdichte aus. Der Erhalt dieser Flächen ist erforderlich, um zu bepflanzende Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebietes auf ein Minimum zu reduzieren, was für den Vorhabenträger sehr hohe Kosten erspart. Weitere Begründung siehe Anlage 1 – Erläuterung zur Ausgleichsbilanzierung.

Ein vorhandenes Gebäude wird von der Baugrenze geschnitten. Dieses kann erhalten oder umgenutzt werden.

4. Einbeziehung von Grundstücken

Das Grundstück sowie die angrenzende Bundesstraße 184 wurde vom öffentlich bestellten Vermessungsingenieur Dipl.-Ing. Hans- Jürgen Becker aufgemessen und dient als Grundlage der Planzeichnung.

Die benachbarten Grundstücke sind
Im Norden von Flur 5 Flurstücke 364/6 und 419 (Gemarkung Rodleben),
Eigentümer Deutsche Bahn AG
im Süden von der Bundesstraße 184 (Flur 5, Flurstück 73),
Eigentümer Bundesrepublik Deutschland,
im Westen von Flurstück 20/2 der Flur 5 der Gemarkung Rodleben,
Eigentümer Land Sachsen-Anhalt (Verwaltung der Landesstraßen Wittenberg)
und im Osten von Flur 3 der Gemarkung Rosslau, Flurstück 347/2, Eigentümer
Autohaus Geissel sowie Flurstück 364/1 (Tornauer Weg), Eigentümer Stadt Rosslau.

5. Vorbereitende Bauleitplanung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde nur durch den u.g. FNP überplant. Die Art der baulichen Nutzung wird als GE (Gewerbegebiet) ausgewiesen mit dreigeschossiger Bebauung und einer maximalen Traufhöhe von 10 m.

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

- B-Plan Nr. 5 „Autopark Rosslau GmbH & Co KG“ Rodleben, in Kraft getreten am 19.02.04
- 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.

Die Erschließung entlang der Bundesstraße 184 ist gesichert.

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

6. Umweltverträglichkeit

Aufgrund der Größe und Nutzung ergibt sich keine Verpflichtung zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach Baugesetzbuch (BauGB) § 2a i. V. mit dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) 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.

In den Anlagen werden die grünordnungsplanerische Bestandsaufnahme, die Planung und Bilanzierung sowie erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen mit Kostenzusammenstellung dargestellt.

Hierbei werden insbesondere Auswirkungen durch den Bau von Verkehrs- und Gewerbeflächen (Versiegelungen, Flächenverluste und Zerschneidung von Biotopflächen, Schadstoffeintrag in den Boden usw.) auf die Schutzgüter Boden sowie Arten- und Biotopschutz erwartet. Diesbezüglich besteht Bedarf zur Kompensation.

Im Ergebnis der Abwägung mit den weiteren Belangen besitzt der Bebauungsplan das Ziel, einen vollständigen Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft zu ermöglichen. Durch Festsetzungen sollen Auswirkungen auf die Schutzgüter weitgehend minimiert und sowohl im als auch außerhalb des Plangebietes quantitativ ausgeglichen werden.

Ort und Zeitpunkt der Maßnahmen können gem. § 1a Abs. 3 Satz 3 BauGB Gegenstand einer vertraglichen Vereinbarung zwischen der Gemeinde Rodleben und dem Träger des Bauvorhabens sein.

Abschließend sind die durch den Bebauungsplan zu erwartenden bzw. durch ihn vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft unter Berücksichtigung außerhalb des Geltungsbereichs liegender Ausgleichs- und Ersatzflächen vollständig ausgeglichen. So wird den rechtlichen Anforderungen des § 1a BauGB entsprochen. Die planerische Konfliktbewältigung erfolgt umfassend.

7.2 Erschließung

Die nachfolgenden Beschreibungen beziehen sich auf das derzeitige Grundstück. Im Rahmen des weiteren Ausbaus (nach Schaffung des Baurechts durch diesen Bebauungsplan) sind Objektplanungen nach entsprechendem Erfordernis durchzuführen, die auch die weitere Erschließung beinhalten müssen. Siehe auch hierzu 7.4 Bodenordnung.

7.2.1 Straßen

Die vorhandene Zuwegung zum Grundstück ist vorhanden. Mit der Realisierung des Bebauungsplans wird Baurecht für die vollständige Überbauung der zur Verfügung stehenden Flächen innerhalb der Baugrenzen geschaffen. Die Verkehrserschließung ist so zu dimensionieren, sie den Anforderungen bei vollständiger Auslastung der Flächen gerecht wird. Die vorhandene Einfahrt mit einer Breite von 5 m ist auf entsprechend der EAE 85/95 - Anlage von Erschließungsstraßen - von 6,50 m zu verbreitern. Die geltenden Fachvorschriften sind für den Ausbau bindend.

7.2.2 Wasserversorgung

- Die Versorgung des Baufeldes mit Trinkwasser erfolgt über die vorhandene TW-Leitung AZ 150 im Weg nach Wertlau.

Die alte Erschließung mit Trinkwasser wurde über das Nachbargrundstück gewährleistet. Dieser Anschluss wurde zurückgebaut.

Der Vorhabenträger lässt durch das zuständige Versorgungsunternehmen einen neuen Wasseranschluss samt Wasserzählerschacht setzen.

Entsprechend DVWG-Regelwerk, Arbeitsplatz W 405 (Juli 78) ist ein Löschwasserbedarf von 90 m³/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 m³/h (zeitlich unbegrenzt) ausschließlich Feuerlöschzwecken. Mit den Schreiben der ROWA mbH i. G. auf Veranlassung der ROVEG (Rodlebener Versorgungsgesellschaft mbH) vom 10.03.04 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 der vorhandenen erfolgt als Flächenversickerung in die vorgelagerten Grünflächen.

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.

7.2.4 Abwasseranfall, -ableitung und -behandlung

Das Grundstück ist abwasserseitig erschlossen (Lage im Straßenbereich). Die Lage der Leitungen ist aus dem Schriftverkehr mit dem Versorgungsträger zu entnehmen (TÖB- Beteiligung)

7.2.5 Versorgung mit Elektroenergie

Das Grundstück ist mit Elektroenergie erschlossen. Die Lage der Leitungen ist aus dem Schriftverkehr mit dem Versorgungsträger zu entnehmen (TÖB- Beteiligung)

7.2.6 Versorgung mit Wärme/ Gas

Das Grundstück ist mit Erdgas erschlossen. Die Lage der Leitungen ist aus dem Schriftverkehr mit dem Versorgungsträger zu entnehmen (TÖB- Beteiligung)

7.2.7 Telekom

Das Grundstück ist fernmeldetechnischen erschlossen. Die Lage der Leitungen ist aus dem Schriftverkehr mit dem Versorgungsträger zu entnehmen (TÖB- Beteiligung)

7.2.8 Einzäunung

Das Grundstück ist mit einer umlaufenden Einzäunung (Maschendrahtzaun) versehen. Die Einzäunung sollte mit freiwachsenden Hecken kombiniert werden.

7.2.9 Baugrund

Baugrunduntersuchungen hinsichtlich Tragfähigkeit, Grundwasserstände und korrosiver Eigenschaften sollten im Rahmen weiterer Bautätigkeit vorhabenbezogen durchgeführt werden.

Werden bei der Realisierung weiterer Vorhaben Kampfmittel gefunden, 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

Das Grundstück wurde durch den Vorhabenträger, Herrn Trautmann, im Jahr 2003 erworben.

Der Vorhabenträger beabsichtigt zwar Teile des Grundstücks weiter zu vermieten, verpachten bzw. Einzelflächen herauszuteilen, jedoch stehen gegenwärtig hierfür keine Interessenten zur Verfügung.

Aus diesem Grunde wurden zur Bodenordnung keine Festsetzungen getroffen.

Sollte zu einem späteren Zeitpunkt der Verkauf von Einzelflächen anstehen, so sind erschließungsrechtliche Belange privatrechtlich notariell zu berücksichtigen.

Öffentlich-rechtliche Belange werden diesbezüglich durch die Landesbauordnung abgedeckt.

8. Verwirklichung

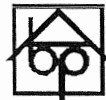
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach BauGB § 3 (1) ist durchgeführt worden.

9. Statistische Werte der Planung

siehe Anlagen

Verfassererklärung:

der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom



Büro für Architektur und Planung

TETZLAFF - KLICK GBR

BERATENDE INGENIEURE

Kühnauer Straße 51, 06846 Dessau, Tel. 0340/ 611874, Fax. 0340/ 6

Für die Anlagen 1 bis 7 wurde das Ingenieurbüro WEIDE & PARTNER
Büro für Objekt- und Landschaftsplanung, Sandenden 4, 39264 Steutz gebunden.

Dessau, 11.09.2004

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. A. Tetzlaff

Bauvorlageberechtigter Beratender Ingenieur

- Anlage 1: Ausgleichsbilanzierung
- Anlage 2: Ersatzmaßnahmen Thüringer Modell
- Anlage 3: Kostenzusammenstellung
- Anlage 4: Pflanzenstandort
- Anlage 5: Flächenbilanz (Diagramm)
- Anlage 6: Plan Planung der Flächen
- Anlage 7: Plan Bestand / Flächen
- Anlage 8: Öffentlich – rechtlicher Vertrag zwischen dem Landkreis Anhalt-Zerbst und der Gemeinde Rodleben
- Anlage 9: Städtebaulicher Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde Rodleben

(Ausgleichsberechnung nach § 3 Abs. 4 BauVorlVO)
 Bez. der Maßnahme, Gemeinde, Gemarkung, Flur, Flurstück
 Bebauungsplan Nr. 6 "Gewerbegebiet an der B 184"

Auswertung Thüringer Modell

Nutzungstyp nach Anlage 2 AAV		BWP /qm	Fläche je Nutzungstyp in qm				Biotopwert				Differenz		
Typ-Nr.	Bezeichnung		vorher		nachher		vorher		nachher		Sp. 8 - Sp. 10		
Sp.	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Bitte gliedern in:		Eigene Blätter für :	Übertrag von Blatt:										
1. Bestand		Zusatzbewertung,											
2. Zustand nach Ausgleich		getrennte Ersatzmaßnahmen											
F		1. Bestand vor Eingriff											
L	9.142	sehr stark oder völlig versiegelte Flächen	1	4976				4976		0		4976	
Ä	9.139	überbaute Flächen (Dachfläche nicht begrünt)	1	1431				1431		0		1431	
C	9.142	Schotter-, Kies- und Sandflächen, -wege	1	1968				1968		0		1968	
H	6400	Einzelbäume, einheimisch, standortgerecht, Obstbaum*	4	125				500		0		500	
E	6400	Einzelbäume, nicht heimisch, nicht standortgerecht*	2	25				50		0		50	
N	6214	sonstiges Feldgehölz (einschichtig)	3	795				2385		0		2385	
B	4.733	Ruderalflur	3	12969				38907		0		38907	
I		2. Zustand nach Ausgleich / Ersatz						0		0		0	
L	9.142	sehr stark oder völlig versiegelte Flächen	1			12602		0		12602		-12602	
A	9.139	überbaute Flächen (Dachfläche nicht begrünt)	1			1431		0		1431		-1431	
N	9.142	Schotter-, Kies- und Sandflächen, -wege	2			0		0		0		0	
Z	6400	Einzelbäume, einheimisch, standortgerecht, Obstbaum*	4			1375		0		5500		-5500	
	6400	Einzelbäume, nicht heimisch, nicht standortgerecht*	2			25		0		50		-50	
	6214	sonstiges Feldgehölz (einschichtig)	3			795		0		2385		-2385	
	2400	Hecken-/Gebüschpflanzung (freiwachsend, mehrreihig)	4			2202		0		8808		-8808	
	4.222	Grünland, extensive Nutzung	3			5109		0		15327		-15327	
*	Einzelbäume 25m ² / Baum zzgl. der Fläche (50 Neupflanzungen)							0		0		0	
								0		0		0	
Summe/ Übertrag nach Blatt Nr.				22139	0	22139	0	50217	0	46103	0	4114	0
Zusatzbewertung (Siehe Blatt Nr.:)													
Anrechenbare Ersatzmaßnahme (Siehe Blatt Nr.)													
Summe												4114	
Ort, Datum und Ihre Unterschrift für die Richtigkeit der Angaben			Auf dem letzten Blatt: Umrechnung in EURO Summe EURO				x Kostenindex /Euro-Umrechnungsfaktor		0,62 DM 1,95583		2.551 DM 1.304 EUR		
Die grauen Felder werden von der Naturschutzbehörde befüllt, bitte nicht beschriften!												EURO Abgabe	

Erläuterung zur Ausgleichsbilanzierung

Berechnungsgrundlage (Tabelle) ist die Ermittlung der Abgabe nach § 6b und § 6c des Hessischen Naturschutzgesetzes der AAV (GVBl. I 1990 S. 120)

Bewertungsgrundlage ist das Thüringer Modell

Nach dem Ausgleich stehen für eine gewerbliche Überbauung ca. 14000 m² zur Verfügung, was einer Versiegelung von 63 % entspricht.

Auf einer Fläche von ca. 8100 m² werden insgesamt 50 Hochstämme und auf einer Länge von ca. 350 m wird eine dreireihige, freiwachsende Hecke gepflanzt, was einer Begrünung von 37 % entspricht.

Die Bilanzierung auf Blatt Nr. 1 (Ausgleichsberechnung nach § 3 Abs. 4 BauVorlVO) zeigt, daß ein vollständiger Ausgleich auf der gewerblich genutzten Fläche des Bplanes durch entsprechende Maßnahmen nicht erfolgen kann, sodaß außerhalb der Fläche des Bplanes Ersatzmaßnahmen

notwendig werden. Der Differenzbetrag von 4114 ökologischen Werteinheiten entspricht nach dem Euro-Umrechnungsfaktor einem Betrag von 1304 €

Auf Blatt Nr. 2 der Bilanzierung wurde die dafür notwendige Fläche (rot) von 1370 m² für Ersatzmaßnahmen ermittelt.

Auf der vertraglich geregelten Fläche (Gemeinde, Gemarkung, Flur, Flurstück) werden vom Antragsteller dementsprechend zusätzlich entweder 20 Hochstämme oder eine dreireihige und freiwachsende Hecke von 30 m Länge gepflanzt.

Ermittlung der Abgabe nach § 6b und § 6c des Hessischen Naturschutzgesetzes der AAV (GVBl. I 1990 S. 120)

(Ausgleichsberechnung nach § 3 Abs. 4 BauVorlVO)

Bez. der Maßnahme, Gemeinde, Gemarkung, Flur, Flurstück

Auswertung Thüringer Modell

Bebauungsplan Nr. 6 "Gewerbegebiet an der B 184"

Sp.	Nutzungstyp nach Anlage 2 AAV		BWP /qm	Fläche je Nutzungstyp in qm				Biotopwert				Differenz			
	Typ-Nr.	Bezeichnung		vorher		nachher		vorher		nachher		Sp. 8 - Sp. 10			
				4	5	6	7	8	9	10	11	12	13		
Bitte gliedern in:		Eigene Blätter für :	Übertrag												
1. Bestand		Zusatzbewertung,	von Blatt:												
2. Zustand nach Ausgleich		getrennte Ersatzmaßnahmen													
F	1. Bestand vor Eingriff														
L	9.142	sehr stark oder völlig versiegelte Flächen	1	4976				4976		0		4976			
Ä	9.139	überbaute Flächen (Dachfläche nicht begrünt)	1	1431				1431		0		1431			
C	9.142	Schotter-, Kies- und Sandflächen, -wege	1	1968				1968		0		1968			
H	6400	Einzelbäume, einheimisch, standortgerecht, Obstbaum*	4	125				500		0		500			
E	6400	Einzelbäume, nicht heimisch, nicht standortgerecht*	2	25				50		0		50			
N	6214	sonstiges Feldgehölz (einschichtig)	3	795				2385		0		2385			
B	4.733	Ruderalflur	3	12969				38907		0		38907			
I	2. Zustand nach Ausgleich / Ersatz							0		0		0			
L	9.142	sehr stark oder völlig versiegelte Flächen	1			11232		0		11232		-11232			
A	9.139	überbaute Flächen (Dachfläche nicht begrünt)	1			1431		0		1431		-1431			
N	9.142	Schotter-, Kies- und Sandflächen, -wege	2			0		0		0		0			
Z	6400	Einzelbäume, einheimisch, standortgerecht, Obstbaum*	4			1375		0		5500		-5500			
	6400	Einzelbäume, nicht heimisch, nicht standortgerecht*	2			25		0		50		-50			
	6214	sonstiges Feldgehölz (einschichtig)	3			795		0		2385		-2385			
	2400	Hecken-/Gebüschpflanzung (freiwachsend, mehrreihig)	4			2202		0		8808		-8808			
	4.222	Grünland, extensive Nutzung	3			5109		0		15327		-15327			
*	Einzelbäume 25m ² / Baum zzgl. der Fläche (50 Neupflanzungen)							0		0		0			
	Ersatz (Einzelbaumpflanzung oder freiwachsende Hecke)		4			1370		0		5480		-5480			
Summe/ Übertrag nach Blatt Nr					22139	0	22139	0	50217	0	50213	0	4	0	
Zusatzbewertung (Siehe Blatt Nr.:)															
Anrechenbare Ersatzmaßnahme (Siehe Blatt Nr)															
Summe													4		
Ort, Datum und Ihre Unterschrift für die Richtigkeit der Angaben				Auf dem letzten Blatt: Umrechnung in EURO Summe EURO				x Kostenindex /Euro-Umrechnungsfaktor				0,62 DM 1,955830		2 DM 1 EUR	
Die grauen Felder werden von der Naturschutzbehörde br				tigt, bitte nicht beschriften!								EURO Abgabe			

Bebauungsplan Nr. 6
"Gewerbegebiet an der B 184" Rodleben

Kostenschätzung / Ausgleichsmaßnahmen / Ersatzmaßnahmen							
Pos.		Aufwand Menge	Pflanzung	Fertigstellungs- pflege	Entwicklungspflege		Summe (netto)
					1. Jahr	2. Jahr	
			200.	200.	200.	200.	
I	Vorbereitung Beräumung/Mahd	0,20 € / m ² (8900m ²)	1780				
II	Baukosten Hecke 3-reihig Einzelbaumpflanzung Raseneinsaat	40 € / m (350m) 66 € / St. (50 St.) 1,50 € / m ² (8900m ²)	14000 3300 13350				
III	Pflege Pflege/Mahd Gehölzflächen Pflege Einzelgehölz	0,10 € / m ² (2x8900m ² /a) 1,50 € / St. (2x 50 St/a)	890 75	890 75	890 75	890 75	
IV	Wässern Gehölzflächen Einzelgehölze	10,0 € / m ³ (3x30 l / 1050 St.) 10,0 € / m ³ (3x40 l / 50 St.)	940 60	940 60	940 60	940 60	
V	Ersatzmaßnahmen Einzelbaumpflanzung	66 € / St. (20 St.)	1320				
gesamt (netto)			35715	965	965	965	38610
MwSt. 16 %			5714,4	154,4	154,4	154,4	6177,6
gesamt (brutto)			41429,4	1119,4	1119,4	1119,4	44787,6

Weiterhin sind für die Verbreiterung der Grundstückszuwegung mit Kosten in Höhe von ca. 2500 € für den Straßenbau und ca. 3000 € für ein neues Tor zu veranschlagen.

Bebauungsplan Nr. 6
"Gewerbegebiet an der B 184" Rodleben

Anlage 4

Pflanzen / Standorte

Entwurfsnummer	Art der Pflanzung	Lage	Länge / Fläche	Anzahl Sträucher	Anzahl Einzelbäume
A	Hecke 3-reihig mit Einzelbäumen	parallel der B 184	ca. 165 m	480	15
B	Hecke 3-reihig mit Einzelbäumen	östliche Grundstücksgrenze	ca. 60 m	195	5
C	Hecke 3-reihig mit Einzelbäumen	östliche Grundstücksgrenze	ca. 60 m	180	5
D	Einzelbaum/Lückenpflanzung	nördliche Grundstücksgrenze	828 m ²	0	5
E	Privatnutzung / Einzelbaum / Obst	nördlich des Hauses	1491 m ²	0	5
F	Einzelbäume	nordwestliche Grundstücksgr.	170 m ²	0	3
G	Hecke 3-reihig mit Einzelbäumen	westliche Grundstücksgrenze	ca.35 m	105	3
H	Hecke 3-reihig mit Einzelbäumen	westliche Grundstücksgrenze	ca. 30 m	90	2
I	Einzelbaum/Lückenpflanzung	südlich des Hauses	1383 m ²	0	7
J	Der Hecke vorgelagerter extensiver Grünlandbereich			1050	50

Heckenpflanzung, dreireihig, Abstand der Reihen zueinander 1,50 m, Pflanzenabstand 1,00 m

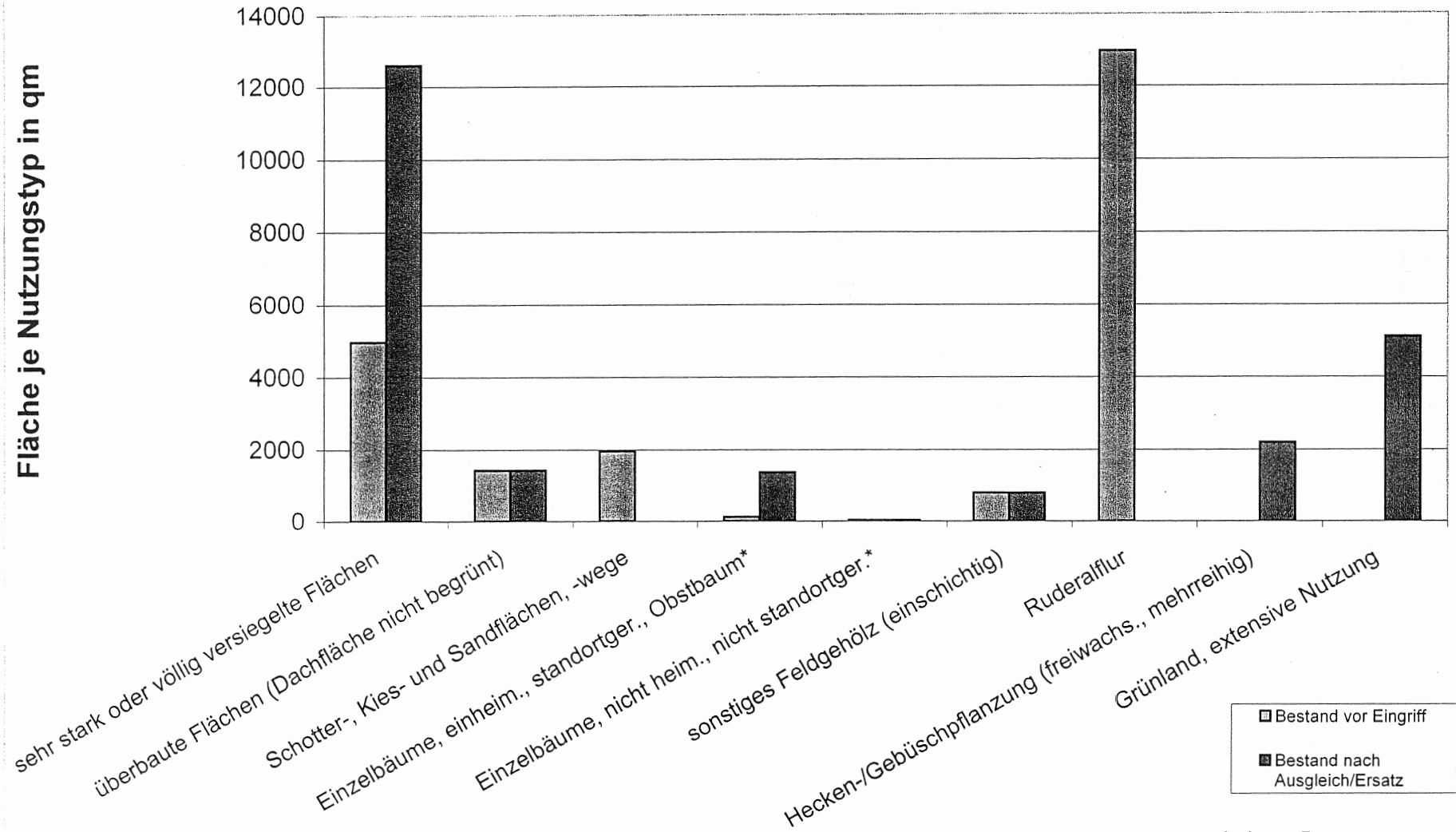
Pflanzmaterial Hecke (Sträucher / Einzelbäume)

Deutscher Name	Botanischer Name	Anzahl	Qualität
Hasel	Coryllus avellana	100	leichte Sträucher, 2 Tr. Höhe 70 - 90 cm
Hartriegel	Cornus sanguinea	100	leichte Sträucher, 2 Tr. Höhe 70 - 90 cm
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	100	leichte Sträucher, 2 Tr. Höhe 70 - 90 cm
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus	100	leichte Sträucher, 2 Tr. Höhe 70 - 90 cm
Faulbaum	Rhamnus frangula	100	leichte Sträucher, 2 Tr. Höhe 70 - 90 cm
Holunder	Sambucus nigra	75	leichte Sträucher, 2 Tr. Höhe 70 - 90 cm
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana	80	leichte Sträucher, 2 Tr. Höhe 70 -90 cm
Liguster	Ligustrum vulgare	85	leichte Sträucher, 2 Tr.

Deutscher Name	Fortsetzung /Sträucher	Botanischer Name	Anzahl	Qualität
Schlehe		Prunus spinosa	60	leichte Sträucher, 2 Tr. Höhe 70 - 90 cm
Roter Hartriegel		Cornus sanguinea	90	leichte Sträucher, 2 Tr. Höhe 70 - 90 cm
Hundsrose		Rosa canina	80	leichte Sträucher, 2 Tr. Höhe 70 - 90 cm
Sanddorn		Hippophae rhamnoides	80	leichte Sträucher, 2 Tr. Höhe 70 - 90 cm
Summe der zu pflanzenden Sträucher:			1050	
Hainbuche		Carpinus betulus	10	HS, 2 x v., ohne Ballen StU 8-10 cm
Eberesche		Sorbus aucuparia	10	HS, 2 x v., ohne Ballen StU 8-10 cm
Feldahorn		Acer campestre	10	HS, 2 x v., ohne Ballen StU 8-10 cm
Summe der zu pflanzenden Einzelbäume:			30	
gesamt			1080	
Einzelbaumpflanzung, Abstand mind. 10,0 m				
Deutscher Name		Botanischer Name	Anzahl	Qualität
Linde		Tilia cordata	2	HS, 2 x v., ohne Ballen StU 8-10 cm
Eberesche		Sorbus aucuparia	3	HS, 2 x v., ohne Ballen StU 8-10 cm
Stiel-Eiche		Quercus robur	2	HS, 2 x v., ohne Ballen StU 8-10 cm
Weißdorn		Crataegus monogyna	3	HS, 2 x v., ohne Ballen StU 8-10 cm
Traubenkirsche		Prunus padus	2	HS, 2 x v., ohne Ballen StU 8-10 cm
Feld- Ahorn		Acer campestre	3	HS, 2 x v., ohne Ballen StU 8-10 cm
Pfirsich		Prunus in Sorten	5	HS, 2 x v., ohne Ballen StU 8-10 cm
Summe der zu pflanzenden Bäume:			20	

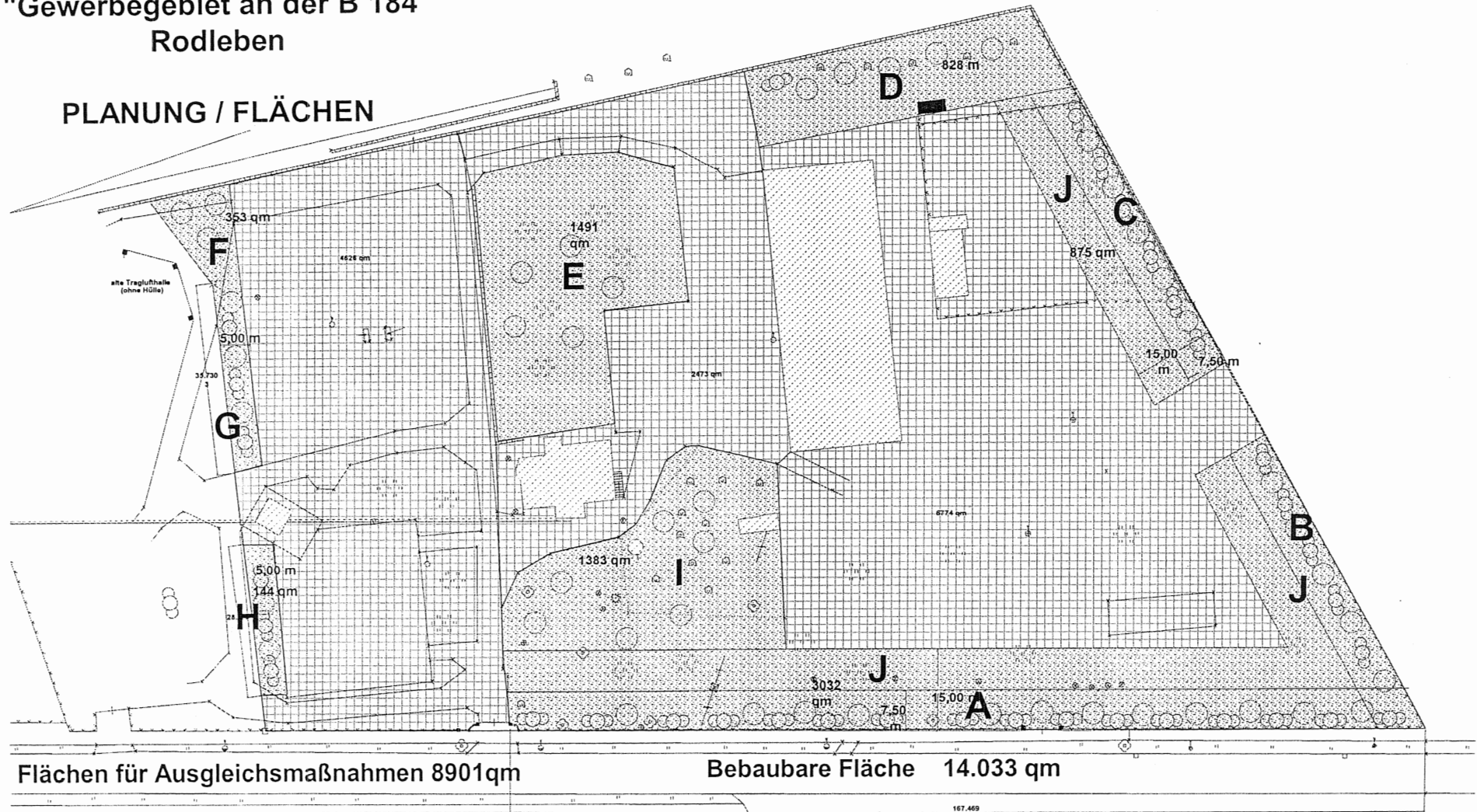
Flächenbilanzierung B-Plan Nr. 6

Fläche je Nutzungstyp in qm

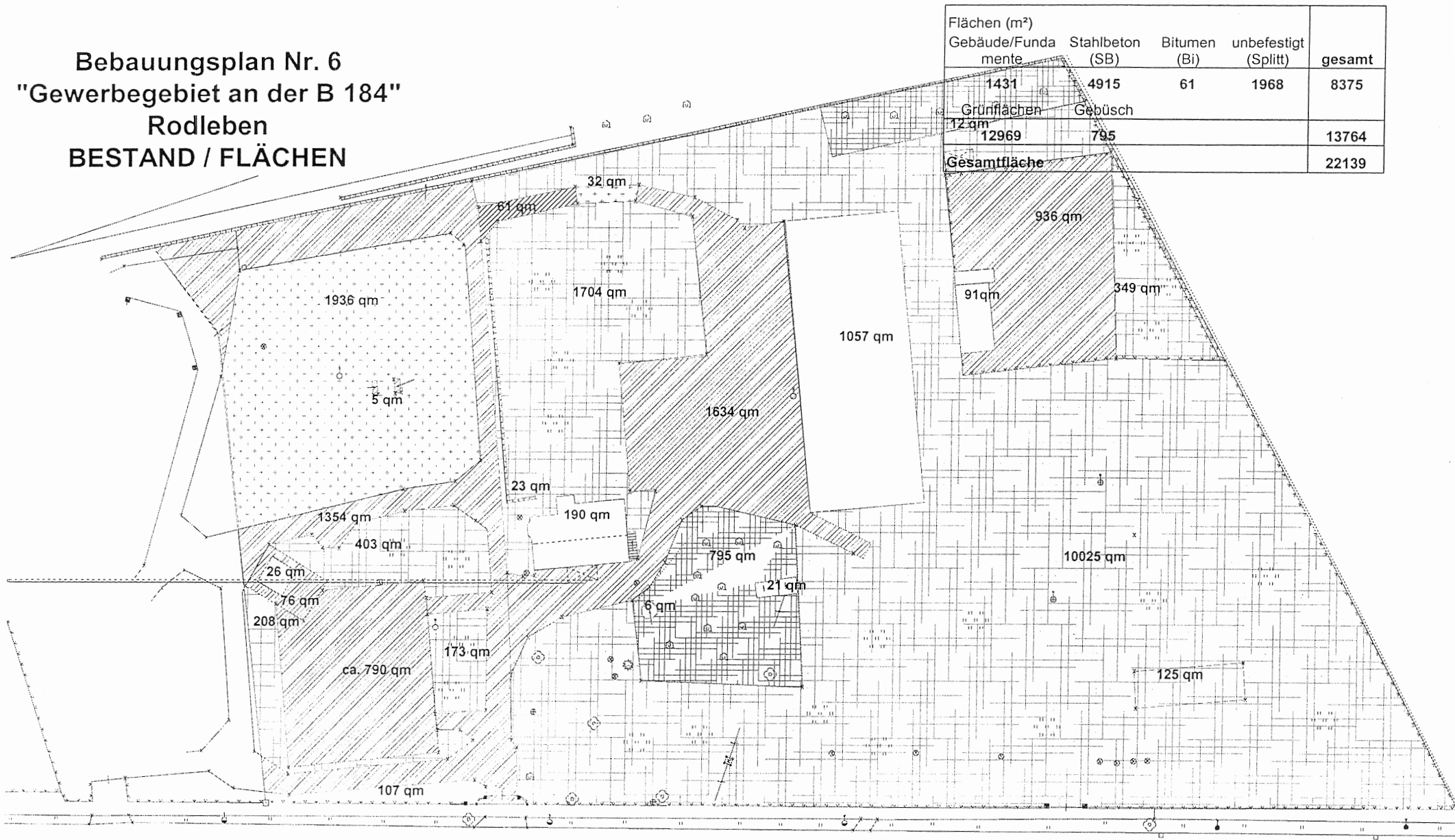


Bebauungsplan Nr. 6
 "Gewerbegebiet an der B 184"
 Rodleben

PLANUNG / FLÄCHEN



Bebauungsplan Nr. 6
"Gewerbegebiet an der B 184"
Rodleben
BESTAND / FLÄCHEN



Flächen (m ²)				gesamt
Gebäude/Fundamente	Stahlbeton (SB)	Bitumen (Bi)	unbefestigt (Splitt)	
1431	4915	61	1968	8375
Grünflächen	Gebüsch			
12 qm	795			13764
Gesamtfläche				22139

Öffentlich – rechtlicher Vertrag

über die Sicherung und Durchführung von Maßnahmen zur Kompensation von nicht vermeidbaren Eingriffen in Natur und Landschaft nach § 1a Abs. 3 BauGB für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 der Gemeinde Rodleben.

zwischen

dem Landkreis Anhalt – Zerbst, vertreten durch den Dezernenten für Wirtschaft, Bau und Ordnung, Herrn Hajek, - nachfolgend Landkreis Anhalt – Zerbst genannt

und

der Gemeinde Rodleben, vertreten durch den Bürgermeister, Herrn Meißner, - nachfolgende Gemeinde Rodleben genannt,

wird folgender Vertrag geschlossen:

§ 1 Vertragszweck

- (1) Der mit Datum der Unterzeichnung gültige Vertrag dient der Sicherung und Durchführung von Maßnahmen zur Kompensation von nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes durch bauliche Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 „Gewerbegebiet an der B 184“ Rodleben gemäß § 1a Abs. 3 BauGB.
- (2) Gegenstand des Vertrages ist die Durchführung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen, die nach Art und Umfang in diesem Vertrag und in den ihm beiliegenden Anlagen festgelegt sind.
- (3) § 1 Abs. 3 BauGB bleibt unberührt. Ein Anspruch auf Aufstellung einer städtebaulichen Satzung besteht nicht.

§ 2

Art und Umfang der Kompensationsmaßnahmen

- (1) Im Bebauungsplan Nr. 6 „Gewerbegebiet an der B 184“ Rodleben sind Ausgleichsmaßnahmen und Ersatzmaßnahmen ermittelt und festgeschrieben. Das Kompensationsdefizit beträgt 4114 ökologische Werteinheiten.
- (2) Zur Kompensation der Biotopwertdifferenz von 4114 Wertpunkten sind 20 Hochstämme zu pflanzen.

§ 3

Durchführungsverpflichtung

- (1) Die Gemeinde Rodleben verpflichtet sich, nach Maßgabe der Bestimmungen über Art und Umfang laut § 2 Abs. 2 die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen auf ihre Kosten durchzuführen. Das Recht der Gemeinde, die entstehenden Kosten gemäß § 135a ff BauGB gegenüber Dritten geltend zu machen, bleibt unberührt.
- (2) Die Durchführung der in § 2 Abs. 2 aufgeführten Kompensationsmaßnahmen kann anteilig nach Beendigung der Einzelvorhaben erfolgen und ist spätestens in der Pflanzperiode (1. Oktober bis 30. April), die der Beendigung der Baumaßnahmen folgt, vorzunehmen.

§ 4

Abnahme

Die Abnahme der Maßnahmen erfolgt gemeinsam durch die Gemeinde Rodleben und dem Landkreis Anhalt – Zerbst. Das Ergebnis ist zu protokollieren und von den Vertragspartnern zu unterzeichnen. Festgestellte Mängel sind von der Gemeinde auf eigene Kosten zu beseitigen.

§ 5

Bestandteile des Vertrags

Der Bebauungsplanes Nr. 6 „Gewerbegebiet an der B 184“ Rodleben ist in seiner Gesamtheit Bestandteil des Vertrags.

§ 6 Sanktionen

Sollte die Gemeinde Rodleben die ihr gemäß § 2 Abs. 2 dieses Vertrages obliegenden anteiligen Kompensationsmaßnahmen nach Beendigung des jeweiligen Einzelbauvorhabens nicht oder nicht vollständig durchgeführt haben, ist der Landkreis Anhalt – Zerbst ohne weitere Mahnung berechtigt, die noch ausstehenden Kompensationsmaßnahmen nach § 2 Abs. 2 dieses Vertrages auf Kosten der Gemeinde Rodleben selbst durchführen zu lassen.

§ 7 Schlussbestimmungen

- (1) Vertragsänderungen und –ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Gemeinde Rodleben und der Landkreis Anhalt – Zerbst erhalten je eine Ausfertigung.
- (2) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.
- (3) Der Vertrag wird gültig mit seiner Unterzeichnung.

Rodleben, den 15.12.04

Roßlau, den 17. DEZ. 2004

