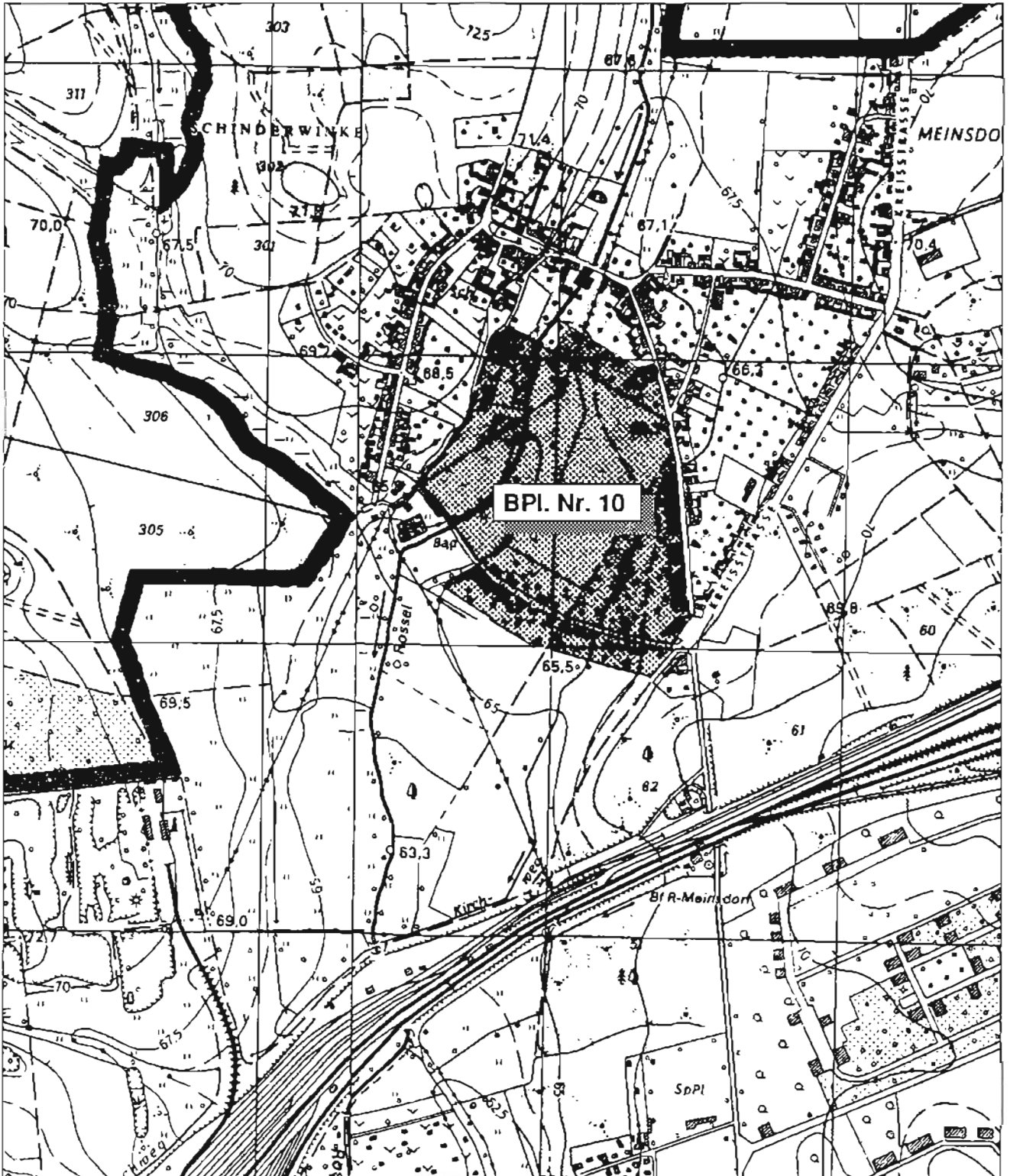




# Stadt Roßlau in Anhalt

Begründung gem. § 9 (8) BauGB  
zum Bebauungsplan Nr. 10  
"Europa-Dorf" / Stand 5-1994



Übersichtsplan M. 1:10.000

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt  
im Auftrag der Stadt Roßlau von:

**ASP**  
Kassel • Leipzig

Architektur • Stadt- und  
Landschafts-Planung  
Plaßmann, Nolte + Partner  
Tel. 0561 / 39060 • 313813  
Fax 0561 / 315400



## 1 Geltungsbereich und Veranlassung der Planung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes (BPl.) Nr. 10 wird im Norden durch die Gartengrundstücke der oberen Bahnhofstraße, im Osten durch die Bahnhofstraße, im Süden durch die bebauten Grundstücke an der Rosselstraße und im Westen durch den Wirtschaftsweg am Mühlgraben begrenzt. Er ist knapp 20 ha groß.

Die Bebauungsplanung in diesem Gebiet wurde durch eine Initiative des Landes Sachsen-Anhalt veranlaßt: Das Ministerium für Raumordnung, Städtebau und Wohnungswesen hat 1992 unter den Städten und Gemeinden des Landes Sachsen-Anhalt einen Standort für die Ausrichtung der geplanten Landesausstellung 1994 zum Thema "Bauen und Wohnen in Europa" gesucht. Aus entsprechenden Standortvorschlägen und Planungen von 85 Projekten in Sachsen-Anhalt hat eine Auswahlkommission des Landes die Stadt Roßlau mit ihrem Planungsvorschlag des Ausstellungsgeländes und der Wohnsiedlung "Europa-Dorf" für die Landesausstellung 1994 bestimmt.

Daran schloß sich auf der Basis der bis dahin gefundenen Rahmenbedingungen ein Ideenwettbewerb aus dem Kreis der Architekten aus Sachsen-Anhalt an, um danach den Rahmen für das äußere Erscheinungsbild und die funktionalen Anforderungen sowie für überzeugende, ökologisch und ökonomisch tragfähige bauliche Lösungen klarer bestimmen zu können. Das in diesem Wettbewerb behandelte Grundstücksareal ist ca. 10 ha groß und liegt ziemlich eben in zentraler Lage eingebettet im Roßlauer Stadtteil Meinsdorf. Der Wettbewerbsbereich wurde nach der Rahmenplanung der Stadt Roßlau unter Berücksichtigung landschaftspflegerischer, stadträumlicher, erschließungstechnischer und Ausstellungs-funktionaler sowie Ausstellungs-programmatischer Gesichtspunkte festgesetzt.

Der Planbereich liegt im nördlichen Stadtgebiet. Er ist über die Bundesstraßen B 184 und 187 mit anschließender OdF-Straße mit dem Auto leicht zu erreichen und für den Fußgänger und Fahrradfahrer über entsprechende Wege an die Innenstadt anzubinden. Darüberhinaus ist er über den Haltepunkt Meinsdorf mit der Bahn erschlossen.

Der Planbereich ist im Flächennutzungsplan-Entwurf der Stadt Roßlau (Beschluß vom Aug. 1991) als Wohnbaufläche dargestellt. Die für die Landesausstellung '94 erforderlichen Veranstaltungs-/Ausstellungsbereiche werden temporär in fliegenden Bauten auf dem ausgewiesenen Sport- und Spielplatzgelände angeboten.

Die Definition der Erfordernisse der Landesausstellung 1994 und die künftig relevanten Ansprüche der jetzigen und der neuen Bewohner an den Wettbewerbsbereich erfordern eine Integration unterschiedlicher Nutzungsanforderungen und Planungsziele. Für den Wettbewerb wurde formuliert: "Die politische Neuordnung hat den staatlicherseits verordneten Wohn- und Lebensformen ein Ende gesetzt. Städte und Gemeinden haben weitergehende Gestaltungsmöglichkeiten im Bau- und Siedlungswesen erhalten. Die Europäische Gemeinschaft eröffnet mit der Beseitigung nationaler Handelshemmnisse weitere Möglichkeiten. In dieser neuen Vielfalt werden Orientierungspunkte benötigt. Die Landesregierung will mit der Landesausstellung 1994 "Bauen und Wohnen in Europa"

1. den europäischen Gedanken fördern mit
  - Beiträgen aus den europäischen Nachbarländern, die ein Kennenlernen der Lebensweise und der Bau- und Wohnkultur unserer Nachbarn ermöglichen,
  - der Stärkung des wirtschaftlichen Austausches im Bereich des Bauwesens;
2. Beispiele im Wohnungs- und Siedlungsbau setzen für
  - den kosten-, flächen- und energiesparenden Wohnungsbau,
  - ein freundliches und sozial ausgerichtetes Wohnumfeld,
  - sparsame und ökologisch ausgewogene Erschließungsmaßnahmen,
  - überzeugende Lösungen bei der Grünordnung neuer Stadtteile..."



Es soll im Rahmen dieser Landesausstellung also eine städtebaulich verträgliche Demonstrativ-Wohnanlage entstehen, die internationale Impulse aufnimmt und sich in die Umgebung einfügt, indem sie auch den heutigen Stand der ökologischen Diskussion widerspiegelt und ein entsprechendes Energie- und Freiraumkonzept anbietet. Erfahrungen aus den baulichen Angeboten könnten sich dann in der Landesbauordnung niederschlagen und eventuelle Unzulänglichkeiten der heute gültigen, von der Musterbauordnung abgeleiteten Bauordnung beheben.

Natürlich soll die Bauausstellung sich mit diesen Zielen nicht nur an ein Fachpublikum wenden, sondern gleichzeitig Anregungen für die Bauwilligen des Landes Sachsen-Anhalt und darüber hinaus geben. Ebenso sollen möglichst auch Architekten und Bauträger aus Sachsen-Anhalt vorbildliche Konzepte demonstrieren können.

Gleichzeitig soll die neue Siedlung "Europa-Dorf" und die vorhandene Siedlung Meinsdorf so miteinander vernetzt werden, daß die neue Siedlung kein Fremdkörper und die Entwicklungsmöglichkeit der vorhandenen Siedlung an den "Nahtstellen" definiert wird.

Deshalb hat die Stadtverordnetenversammlung beschlossen, den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 10 "Europa-Dorf" aufzustellen.

## **2 Zweck und Ziele der verbindlichen Bauleitplanung**

Die von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen Ziele zur Entwicklung des Europa-Dorfes und die aus dem Flächennutzungsplanentwurf (FNP-Entwurf) der Stadt Roßlau abzuleitenden Ziele sollen hiermit planungsrechtlich umgesetzt und abgesichert werden.

Grundsätzlich liegt auch bei einer derzeit stagnierenden Bevölkerungsentwicklung ein erheblicher Bedarf an Wohnbauflächenerweiterung aufgrund der eigeninduzierten Wohnungsflächenerweiterungen, die mit Verkleinerung der Haushalte, steigender Anzahl von Einpersonenhaushalten und der allgemeinen Wohntandsentwicklung zu begründen ist. Nach den Erläuterungen zur Flächennutzungsplanung ist in Roßlau mit einem Erweiterungsbedarf in Wohn- und/oder Mischbauflächen von ca. 100 ha zu rechnen.

Der vorliegende Plan mit einer wohnbaulichen Ergänzung im Norden Roßlaus entspricht also einem dringenden Bedarf, da die derzeit zu beobachtenden Migrationstendenzen den angedeuteten Zuwachstrend nicht brechen, sondern ihn bestenfalls verlangsamen, da der Nachholbedarf auf jeden Fall größer als der Effekt aus der Wanderung ist.

Bei der Entwicklung dieses Gebietes soll die vorhandene technische Infrastruktur genutzt und ergänzt und die Siedlungsfläche von Meinsdorf neu definiert werden. Dabei sollen vor allem Wohnbaumöglichkeiten bereitgestellt werden. Mit der Erschließung und städtebaulichen Dimension soll auf traditionelle Erscheinungsformen im Ortskern Bezug genommen und die Integration der durch Fließgewässer geprägten Landschaft in das Wohngebiet unterstützt werden.

Dabei soll der BPlan folgende Ziele des Wohnungsbauvorhabens der Landesausstellung absichern:

- Es sollen ca. 200 Wohneinheiten überwiegend als Einfamilienhäuser in Gruppen errichtet werden.
- Das Gelände soll an vor allem an die Hauptzufahrtsstraße angebunden werden. Darüberhinaus ist eine fußgängerfreundliche Anbindungen an den Ortskern Meinsdorf und die umgebende Landschaft wichtig.
- Ausstellungsbesucher dürfen das Wohngebiet nicht mit dem Auto "heimsuchen". Sie werden auf einem Besucherparkplatz an der Bahn abgefangen, die Bewältigung des

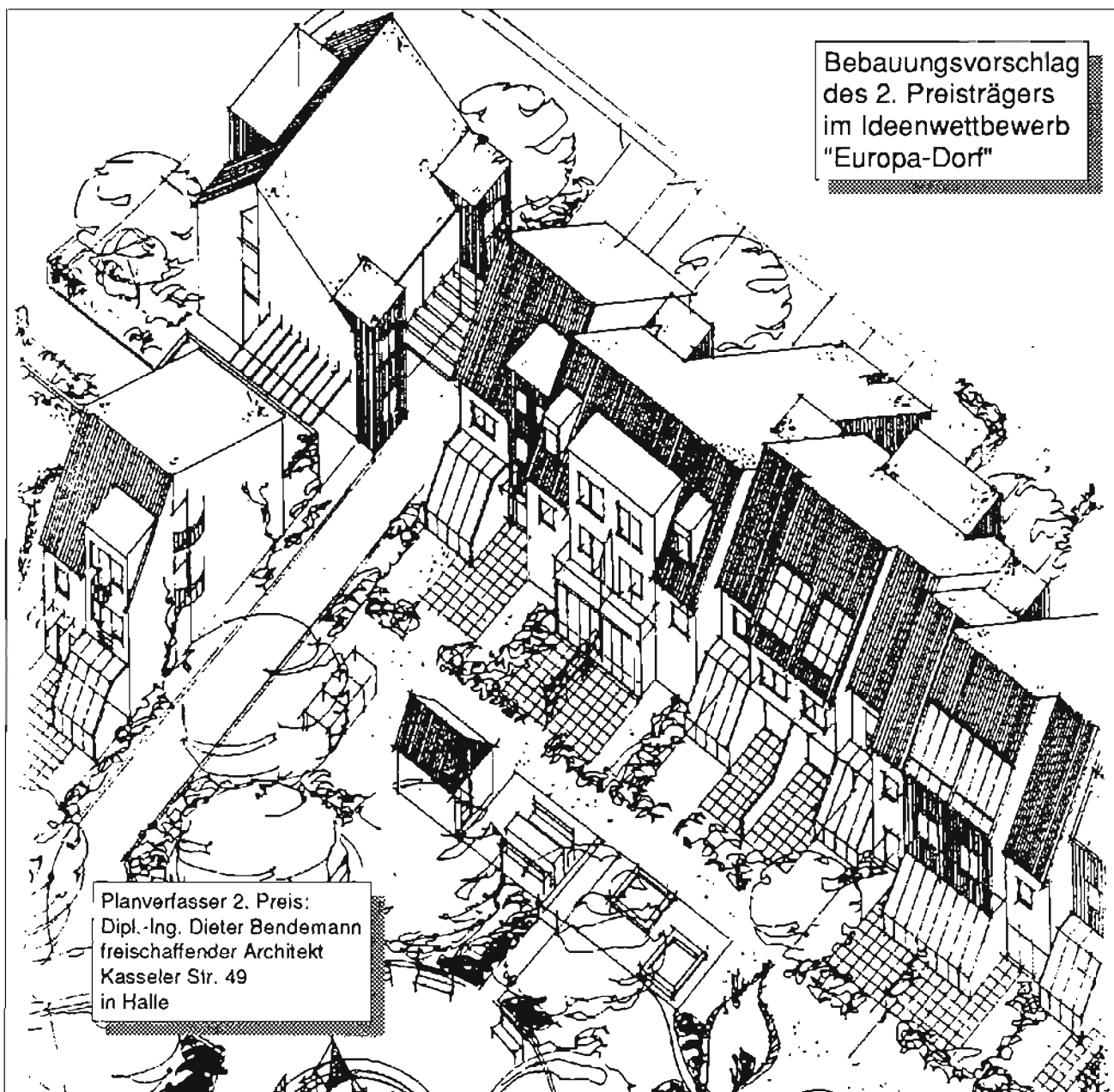


entstehenden ruhenden Verkehrs während der Ausstellungszeit ist also nicht mit diesem BPlan vorzubereiten. Die Verkehrsanlagen im Wettbewerbsgebiet sind sowohl in Dimension wie in ihrer Funktion allein auf den Bedarf der späteren Bewohner auszurichten.

- Es müssen deutlich Bereiche definiert werden, die den Architekten im europäischen Ausland zur endgültigen Gestaltung an die Hand gegeben werden können.
- Es müssen Realisierungsabschnitte zu bilden sein.

Damit hat dieser Bebauungsplan hat auch den Zweck, einerseits die Möglichkeiten der baulichen Entwicklung in Meinsdorf zu definieren und andererseits die wünschenswerten Grenzen im Sinne einer Verträglichkeit mit der Verkehrs- und sonstigen Stadtentwicklung bis hin zur ökologischen Verträglichkeit mit einer möglichst natürlichen Landschaft zu sichern.

Dabei sollen die notwendigen Festsetzungen so eng gefaßt werden, daß die Bebauung einen dem Standort angepaßten Charakter wahren und die naturräumliche Situation berücksichtigen muß, aber auch so praktikabel gefaßt werden, daß eine wünschenswerte, an ausländischen Vorbildern orientierte Bebauung, deren konkrete Entwürfe noch nicht bekannt sind, verwirklicht werden kann.

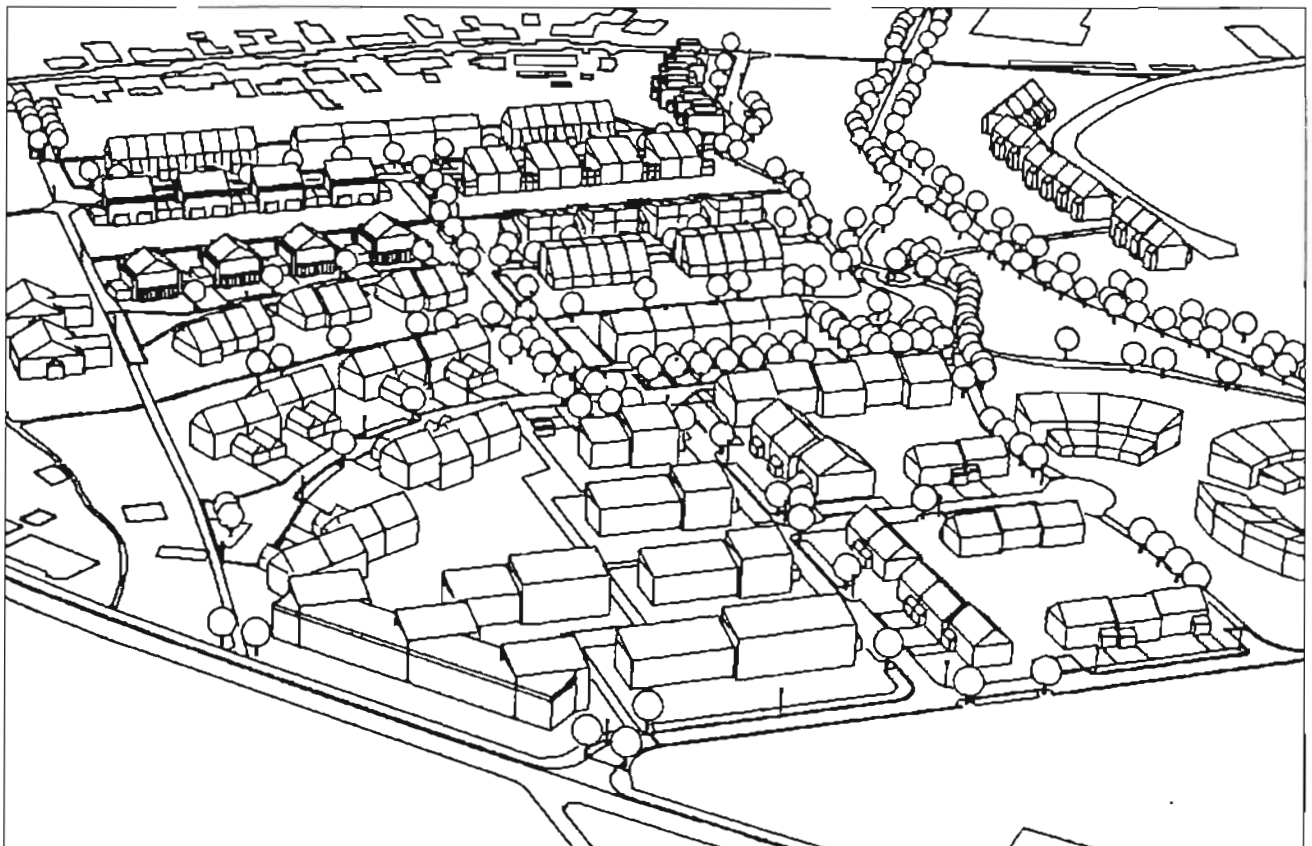




Die Kriterien für die Entwicklung des Wohnstandortes Meinsdorf und dessen städtebauliche Gestaltung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Ein wichtiges Ziel der Bauleitplanung ist die harmonische Überleitung von den vorhandenen Baustrukturen einerseits des alten Ortsmittelpunktes von Meinsdorf und andererseits der straßendorfähnlichen Ergänzungen zu zwar noch dichteren, aber landschaftlich eingebundenen Baustrukturen.
- Dazu gehört die Beachtung von Sichtbeziehungen und Blickpunkten, die eine selbstverständliche Orientierung der Benutzer des hierarchisch gegliederten Verkehrsnetzes ermöglichen.
- Es ist ein Gebietszuschnitt nötig, der auf die vorhandenen Grundstückszuschnitte Bezug nimmt, damit eine Europa-Dorf-Realisierung ohne zwingende Beteiligung vorhandener bebauter Grundstücke am Rande der "Europa-Siedlung" ermöglicht, deren (spätere) Einbeziehung aber nicht ausgeschlossen wird.
- Die Bebauungs- und Gestaltungsmöglichkeiten im Plangebiet sollen im BPlan so detailliert festgesetzt werden, daß eine landschafts- und siedlungsräumliche Einordnung gegeben ist und andererseits die in einem Findungsprozeß während der Aufstellung dieses BPlanes verpflichteten internationalen Investoren ihr Angebot an Wohnbauformen auch realisieren können. Hier sind Festsetzungen in folgenden Bereiche erforderlich:
  - Gebäudeeinpassung (überbaubare Grundflächen, Geschossigkeit etc.);
  - landschaftspflegerisch wirksames Biotopvernetzungs-konzept und Minimierung der Versiegelung unbebauter Flächen.

Deshalb wurde parallel zur Bauleitplanung und der Konkretisierung der internationalen Bauwünsche ein Strukturkonzept für die Demonstrativ-Siedlung erstellt und fortgeschrieben, das anhand von dreidimensionalen Übersetzungen vom Bauausschuß der Stadt Roßlau begleitet und kontrolliert wurde. Ein solches Modell (Abbildung unten: Stand 12/93) liegt dem Bebauungsplan-Entwurf zugrunde:

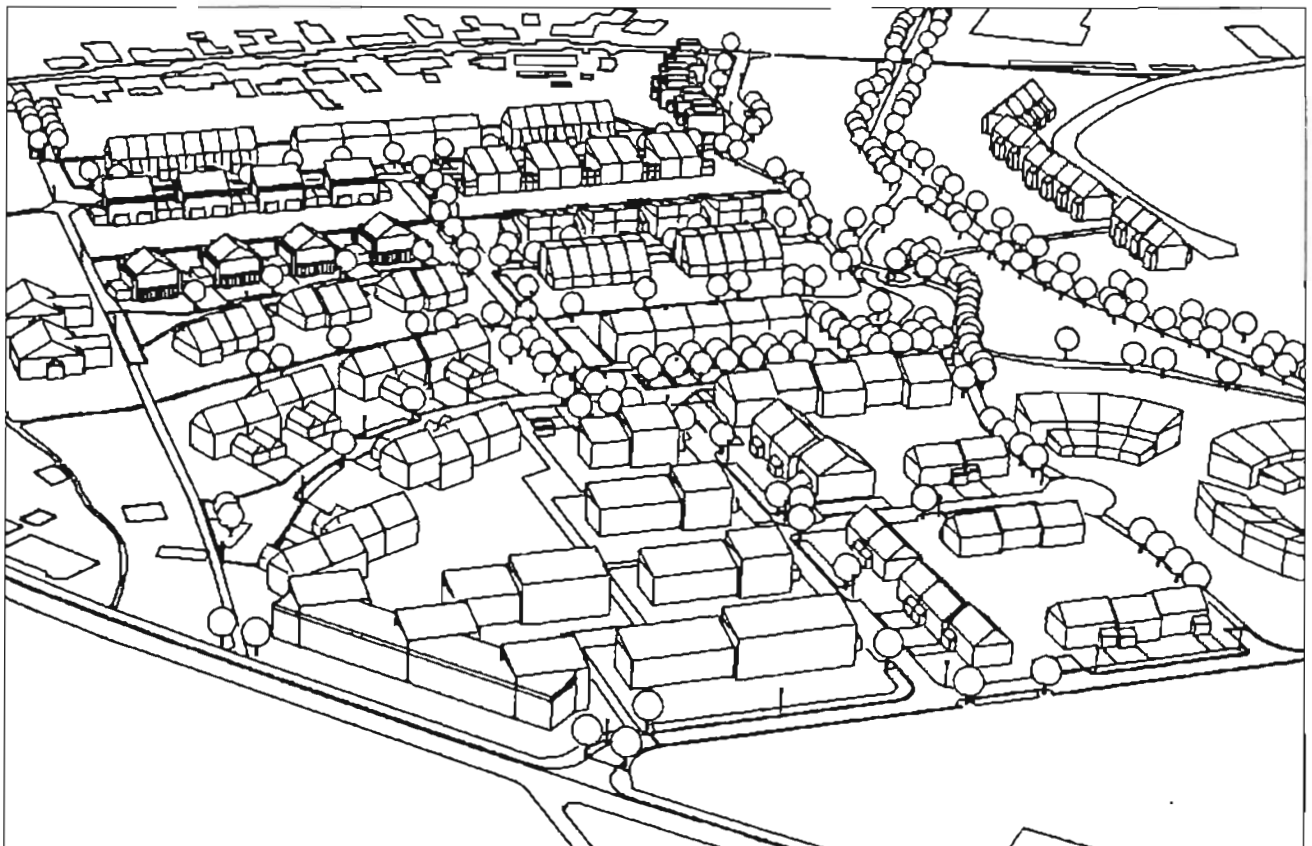




Die Kriterien für die Entwicklung des Wohnstandortes Meinsdorf und dessen städtebauliche Gestaltung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Ein wichtiges Ziel der Bauleitplanung ist die harmonische Überleitung von den vorhandenen Baustrukturen einerseits des alten Ortsmittelpunktes von Meinsdorf und andererseits der straßendorfähnlichen Ergänzungen zu zwar noch dichten, aber landschaftlich eingebundenen Baustrukturen.
- Dazu gehört die Beachtung von Sichtbeziehungen und Blickpunkten, die eine selbstverständliche Orientierung der Benutzer des hierarchisch gegliederten Verkehrsnetzes ermöglichen.
- Es ist ein Gebietszuschnitt nötig, der auf die vorhandenen Grundstückszuschnitte Bezug nimmt, damit eine Europa-Dorf-Realisierung ohne zwingende Beteiligung vorhandener bebauter Grundstücke am Rande der "Europa-Siedlung" ermöglicht, deren (spätere) Einbeziehung aber nicht ausgeschlossen wird.
- Die Bebauungs- und Gestaltungsmöglichkeiten im Plangebiet sollen im BPlan so detailliert festgesetzt werden, daß eine landschafts- und siedlungsräumliche Einordnung gegeben ist und andererseits die in einem Findungsprozeß während der Aufstellung dieses BPlanes verpflichteten internationalen Investoren ihr Angebot an Wohnbauformen auch realisieren können. Hier sind Festsetzungen in folgenden Bereiche erforderlich:
  - Gebäudeeinpassung (überbaubare Grundflächen, Geschossigkeit etc.);
  - landschaftspflegerisch wirksames Biotopvernetzungs-konzept und Minimierung der Versiegelung unbebauter Flächen.

Deshalb wurde parallel zur Bauleitplanung und der Konkretisierung der internationalen Bauwünsche ein Strukturkonzept für die Demonstrativ-Siedlung erstellt und fortgeschrieben, das anhand von dreidimensionalen Übersetzungen vom Bauausschuß der Stadt Roßlau begleitet und kontrolliert wurde. Ein solches Modell (Abbildung unten: Stand 12/93) liegt dem Bebauungsplan-Entwurf zugrunde:





### 3 Festsetzungen und mittelbare Planinhalte

#### 3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird entsprechend der angestrebten und in Teilen derzeit vorhandenen Gebietscharakteristik nach den Regelungen der gültigen Baunutzungsverordnung festgesetzt: Deshalb werden nur Allgemeine Wohngebiete (**WA**) festgesetzt. Damit die gewünschten Wohnsiedlungsentwicklungen nicht behindert werden, sind die Nutzungsmöglichkeiten eingeschränkt und in den Wohngebieten keine Ausnahmen zulässig.

Die Festsetzung der möglichen Ausnutzung orientiert sich ansonsten an dem vorher gezeigten städtebaulichen Entwurf mit den städtebaulichen Zielvorstellungen, die aus der ebenen Topographie und natürlichen Situation abgeleitet sind, und an den Wünschen der internationalen Investoren sowie möglichen Bauwünschen von Grundstückseigentümern, denen die Stadt Roßlau Rechnung tragen will.

Es werden generell zwei und in der "Mitte" drei Vollgeschosse zugelassen, um einen harmonischen Übergang von der vorhandenen Bebauung zu gewährleisten, und eine optische Beeinträchtigung der angrenzenden Siedlungsbereiche und des Landschaftsbildes gering zu halten.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von GRZ und GFZ in Verbindung mit der Geschossigkeit geregelt. Die Maximalwerte der BauNVO werden nicht ausgeschöpft, um ausreichende Grün- und Freiflächenanteile insbesondere auf den bereits genutzten Baugrundstücken zu sichern. Unter Berücksichtigung landschaftspflegerischer Ziele bei gleichzeitig flächensparender Bauweise wird im Plangebiet jedoch auch eine Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 um 20% erlaubt.

#### 3.2 Bauweise und sonstige Nutzung der Grundstücke

Neben der Festsetzung der offenen Bauweise (**o**) mit den Abstandsregelungen der BO und der geschlossenen Bauweise (**g**) wird eine besondere Bauweise (**b**) festgesetzt.

Die Festsetzung der geschlossenen Bauweise (**g**) soll im zentralen Bereich des Europa-Dorfes zu einer gewissen Mittelpunktbaustruktur führen. Die daran anschließende besondere Bauweise (**b**) begrenzt die Gebäudelängen nicht, um die gewünschten Größen der baulichen Anlagen in den Wohngebieten (z.B. Reihenhäuser / Stadthäuser) zulassen zu können.

Mit der Festsetzung der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen werden Mindestabstände zu angrenzenden Flächen außerhalb des Geltungsbereiches und zu öffentlichen Verkehrsflächen und Grünstrukturen im Plangebiet sichergestellt, die auch entsprechende Abpflanzungstreifen beinhalten. Garagen und sonstige Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind außerhalb der ausgewiesenen Bauflächen nur zulässig, wenn als Ausgleich zusätzliche Pflanzmaßnahmen und geringe Versiegelungen garantiert werden, damit wirksame Grünstrukturen erhalten werden können.

Damit die erforderliche Spiel- und Sport-Infrastruktur sowohl für das neue Europa-Dorf als auch für den Stadtteil Meinsdorf geschaffen werden können, wird ein Teil der öffentlichen Grünflächen nicht nur als Park bzw. ökologische Ausgleichsfläche festgesetzt, sondern es werden auch Flächen für die Errichtung eines neuen Spiel- und Sportgeländes einschließlich der dazu erforderlichen Baulichkeiten vorgesehen.

Darüberhinaus wird zur Versorgung im sozialen Bereich ein Grundstück für kirchliche Zwecke gewidmet.



### 3.3 Erschließung, Ver- und Entsorgung

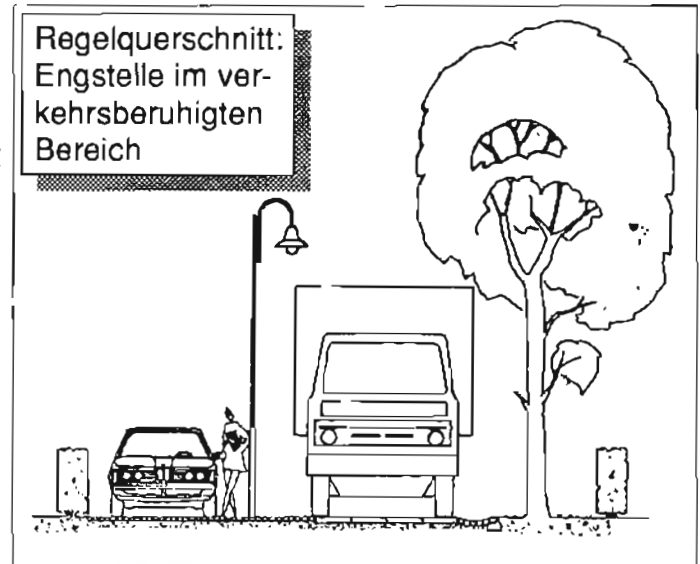
Die bauliche Nachverdichtung im Norden der Stadt bietet sich auch wegen der guten Erreichbarkeit über die Bundesstraßen B 184 und 187 sowie der Innenstadt von Roßlau mit dem Auto an. Auch Fußgänger und Fahrradfahrer sind über entsprechende Wege an die Innenstadt anzubinden. Darüberhinaus ist der Planbereich über den Haltepunkt Meinsdorf mit der Bahn erschlossen.

Das innere Straßenerschließungssystem ist mit einer Straßenbreite von i.d.R. 7,5m variabel verkehrsberuhigt zu gestalten. Es ist deshalb gewählt worden, weil es ausreichend Verkehrskapazität bereitstellt aber nicht besonders leicht zu befahren und deshalb wohnverträglich ist. Der Nord-Süd-Ast kann als Haupterschließung etwas fahrfreundlicher und die Ost-West-Äste können dem tatsächlichen Bedarf an "nur-Grundstückszufahrt" angepaßt gestaltet werden.

Besondere Vorteile ergeben sich darüberhinaus im wirtschaftlichen Bereich für die Verkehrserschließung des Plangebietes, da insgesamt nur knapp 11 % Verkehrsfläche (bezogen auf die Plangebietsfläche) benötigt werden.

Strom- und Gasversorgung für das Plangebiet wird sichergestellt. Ebenso wird derzeit die Wasser-Ver- und -Entsorgung bereitgestellt. Im Zusammenhang mit dem neuen Schlacht und Zerlegebetrieb wird eine Kläranlage gebaut, an die angeschlossen wird.

Die zukünftigen Leitungstrassen für das Plangebiet verlaufen innerhalb der öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen bzw. werden gesondert durch Leitungsrechte gesichert. Flächen für Umformerstationen sind soweit erforderlich festgesetzt worden.



### 3.4 Landschaftspflegerische Planinhalte

Die Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung bereitet erhebliche und nachhaltige Eingriffe in den Landschaftshaushalt vor. Die zur Realisierung von Ausgleichsmaßnahmen festgesetzten **Flächen** für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft und die **Maßnahmen** zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft sichern im Plangebiet ein Flächenpotential, mit dem ein Teil der konkreten Eingriffe innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden kann

Durch die landschaftsplanerischen Festsetzungen, Pflanzbindungen und Gestaltungsanforderungen sollen die Einflüsse auf die natürlichen Grundlagen wie

- Beeinflussung des Wasserhaushalts,
- Auswirkungen auf das Kleinklima,
- Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes,
- Wirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt möglichst gering gehalten werden.

Durch die festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB werden die Landschaftspotentiale Naturschutz, Landschaftsbild (Auencharakter des Rosseltales, Stadtrandgestaltung) und Kleinklima aufgewertet:





- Deshalb sind alle auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft vorhandenen Gebüsch und Bäume zu erhalten, soweit sie als heimisch und standortgerecht gelten können. Nicht heimische und nicht standortgerechte Arten können ersetzt werden.
- Um die neue Bepflanzung wirksam anzulegen, sind die neu anzulegenden Gebüschflächen im 1x1 m-Verband mit heimischen, standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Die Flächen zwischen den Gebüsch werden aus ökologischen Gründen als extensive Wiesen festgesetzt, die je nach Ausgangszustand entweder neu anzulegen oder aus vorhandenem Grünland zu entwickeln sind (vgl. unter "bauordnungsrechtliche Festsetzungen"). Auf den Wiesenflächen werden an einigen Stellen hochstämmige Obstbäume gepflanzt. Diese sind dauerhaft zu erhalten
- Die Ufergehölze entlang der Rossel sind im Sinne einer wirksamen Ufervegetation durch ergänzende Baumpflanzungen so zu gestalten, daß an beiden Ufern wenigstens alle acht Meter ein heimischer, standortgerechter Baum steht.
- Entlang beider Ufer der Rossel wird ein jeweils drei Meter breiter Streifen als Ufersaum festgesetzt. Bei breiteren Uferböschungen gelten diese als Ufersaum (vgl. unter "bauordnungsrechtliche Festsetzungen").

Zur Erhaltung der Funktionen des Bodens als Filterkörper bei der Anreicherung des Grundwassers wird die zulässige Befestigung der Grundstücksfreiflächen so eingeschränkt, daß Bodenversiegelungen minimiert werden. Eine möglichst extensive Pflege der öffentlichen Grünflächen und der Verkehrsgrünflächen dient der Sicherung und Entwicklung dieser Bereiche als Lebensraum für wildlebende Pflanzen und Tiere. Aus diesen Gründen sind auch für die Anpflanzung in diesen Bereichen ausschließlich standortgerechte einheimische Laubgehölze zulässig. Zur Klarstellung der mit der Festsetzung der GRZ beabsichtigten Ziele zum Schutz des Naturhaushaltes wird bauordnungsrechtlich festgesetzt, daß die nicht überbaubaren oder nicht für Nebenanlagen nutzbaren Flächen als Grünflächen anzulegen und auf Dauer zu erhalten sind, ohne bei der Pflege auf lebensbedrohende Mittel zurückzugreifen.

Diese Festsetzung dient der Durchgrünung des Gebietes mit allen positiven Auswirkungen auf den Biotop- und Artenschutz und auf das Landschaftsbild. Die gleiche Begründung gilt für die Festsetzungen der Bepflanzung und Pflege der privaten Grünflächen und Stellplätze.

Die festgesetzten Pflanzungen sollen ein Grundgerüst für die Durchgrünung gewährleisten und zur Gestaltung des Siedlungs- und Landschaftsbildes beitragen. Dabei sind aus Gründen des Biotop- und Artenschutzes ausschließlich standortgerechte einheimische Arten zulässig. Als Planungsgründe für die festgesetzte Grünordnung lassen sich folgende Entwicklungsziele nennen:

- Schutz, Einbeziehung und Aufwertung vorhandener Landschaftsbestandteile sowie deren Vernetzung (Biotopvernetzung);
- Intensive ortstypische Bepflanzung in den Verkehrsflächen und in den Übergangsbereichen von Baugebiet zum Landschaftsraum zur Einbindung des gesamten Planungsgebietes in das Landschaftsgefüge;
- möglichst geringe Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch objektbezogene Bepflanzung und Gebietsgliederung;

Deshalb sollen folgende Maßnahmen (zur Eingriffsminimierung und teilweise als Ausgleichsmaßnahmen) im Zuge der Bauleitplanung realisiert werden:

- Auf Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft müssen alle zur Anpflanzung kommenden Arten (Gehölze und Gräser/Kräuter) den Standortbedingungen gewachsen und im Gebiet heimisch sein.

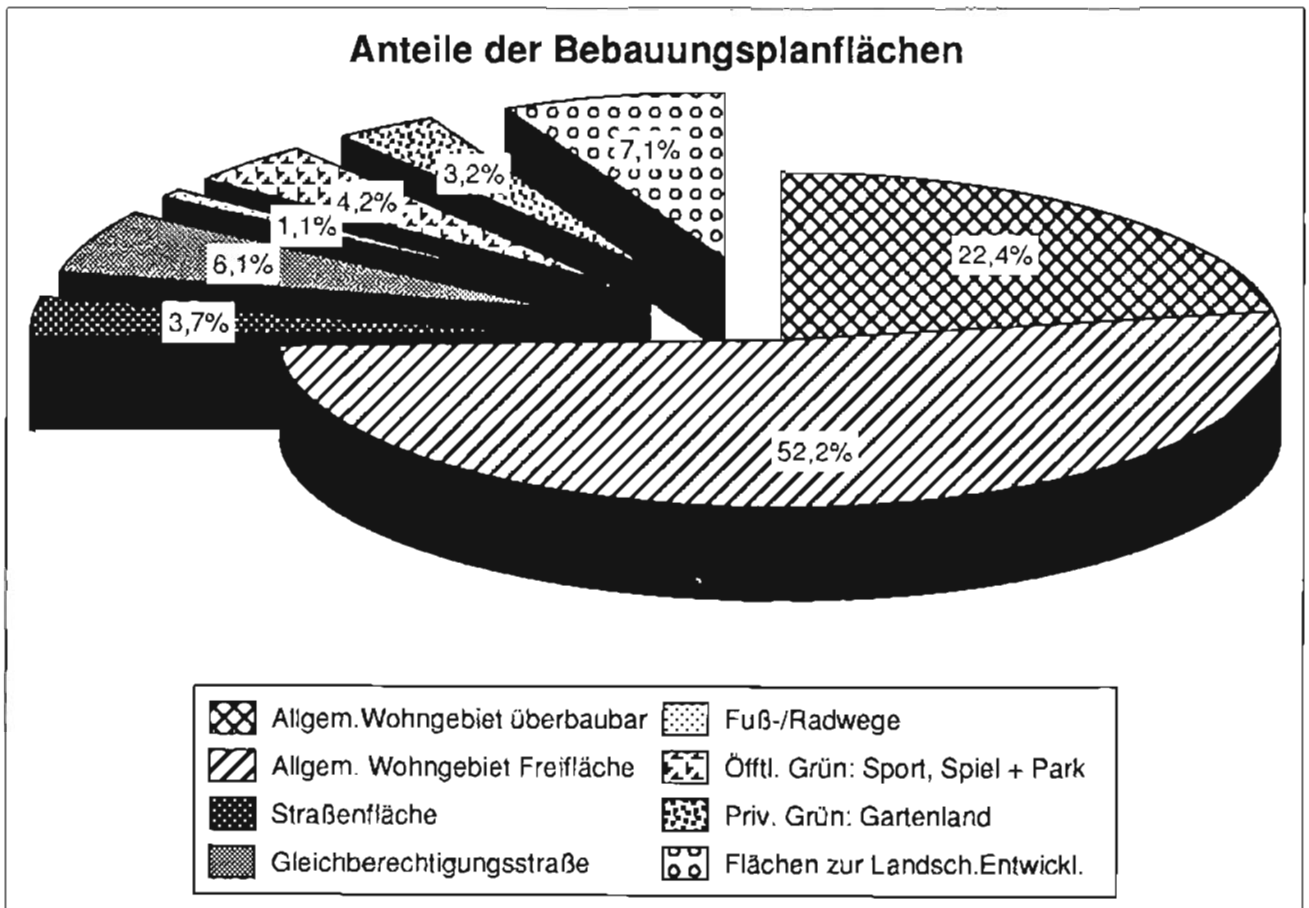


- Soweit Extensiv-Wiesen neu anzulegen sind, müssen artenreiche Wiesenmischungen zur Aussaat kommen.
- Die festgesetzten Extensiv-Wiesen sind zweimal pro Jahr zu mähen. Erste Mahd ist zwischen Ende Juni und Mitte Juli, zweite Mahd ist Mitte Oktober. Das Mähgut ist erst einen Tag nach der Mahd zu entfernen, um Fluchtmöglichkeiten für Kleinlebewesen zu gewährleisten.
- Die vorhandenen, heimischen und standortgerechten Ufergehölze entlang der Rossel sind durch abschnittsweises "Auf den Stock setzen" zu verjüngen, damit nicht alle Gehölze im gleichen Jahr reduziert werden. Neu anzupflanzende Bäume können Schwarzerlen, Eschen oder Weiden sein.
- Die Ufersäume entlang der Rossel und der anderen Gräben werden abschnittsweise alle zwei bis drei Jahre gemäht. Das Mähgut ist aus vorgenannten Gründen erst einen Tag nach der Mahd zu entfernen.
- Die Anwendung von Bioziden und Dünger ist grundsätzlich verboten, um Gefährdungen beim Wasser, beim Boden und bei der wildlebenden Tier- und Pflanzenwelt auszuschließen.
- Die Brücken über die Rossel sollen als Holzkonstruktion konzipiert werden. Auf eine Versiegelung des Weges soll verzichtet werden.

Die im Neubaugebiet "Europa-Dorf" liegenden Gleichberechtigungs-Erschließungsstraßen begründen mit ihren Festsetzungen zu Straßenbegleitgrün und der vorgesehenen Pflasterung von Aufenthalts- und Parkierungsbereichen ebenfalls erhebliche Eingriffsminimierung und größtmöglichen Erhalt des Naturhaushaltes.

### 3.5 Flächenbilanz

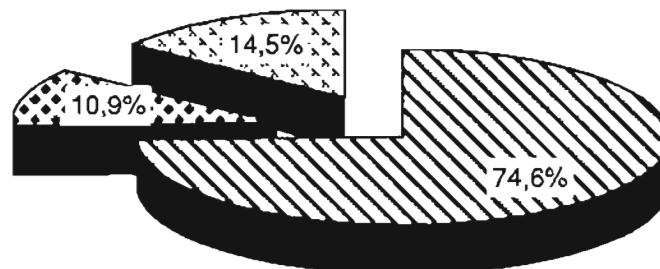
Die aus den Festsetzungen resultierende Flächenverteilung stellt sich grafisch folgendermaßen dar:








Art der Nutzung	ha	BPI.-Anteile	Kategorien	
Allgem. Wohngebiet überbaubar	4,46	22,4%	Allgemeines Wohngebiet	
Allgem. Wohngebiet Freifläche	10,40	52,2%		14,86
Straßenfläche	0,74	3,7%	Verkehrs- u. Wegefläche	
Gleichberechtigungsstraße	1,22	6,1%		2,17
Fuß-/Radwege	0,21	1,1%		
Öfftl. Grün: Sport, Spiel + Park	0,83	4,2%	Grün- und Wasserflächen	
Priv. Grün: Gartenland	0,63	3,2%		2,88
Flächen zur Landsch. Entwickl.	1,42	7,1%		
<b>Σ Plangebiet BPI. Nr. 10</b>	<b>19,91</b>	<b>100,0%</b>		

**Anteile Bau-/Verkehrs- und Freiflächen**



 Allgemeines Wohngebiet
  Verkehrs- u. Wegefläche
  Grün- und Wasserflächen

Aus der kategorisierten Flächenverteilung geht bereits deutlich die vorgesehene Eingriffsminimierung und die Möglichkeit, im Planbereich Ausgleichsflächen zu aktivieren, hervor. Insbesondere ist der niedrige Verkehrsflächenanteil von 10,9% bezogen auf die Plangebietsfläche (bzw. von 14,6% bezogen allein auf die Bauflächen) hervorzuheben.

## 4 Maßnahmen zur Verwirklichung des Planes

### 4.1 Organisation und bodenordnende Maßnahmen

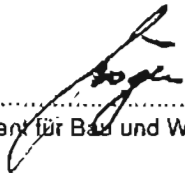
Die Stadt Roßlau hat die Sachsen-Anhaltinische Landesentwicklungsgesellschaft mbH (SALEG) mit der Erschließungsträgerschaft für die Maßnahme "Europa-Dorf" beauftragt.

Die Eigentumsverhältnisse sind bei der Planung so berücksichtigt, daß ein Umlegungsverfahren nicht notwendig ist. Die Stadt hat das für das "Europa-Dorf" erforderliche Grundstücksareal aufgekauft und wird es abschnittsweise dem Planzweck entsprechend wieder veräußern.

### 4.2 Kosten und Finanzierung

Die Erschließungsmaßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes erforderlich sind, werden von der Stadt Roßlau soweit getragen, als sie der durch Fördermittel, die Ortssatzungen oder durch Verträge mit Erschließungsträgern nicht gedeckt sind.

Aufgestellt: Stadt Roßlau, im Mai 1994

  
 .....  
 Dezernent für Bau und Wirtschaftsförderung