



Stadt Rosslau / Anhalt
 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 12"
 Landhandel Miehlitz in Mühlstedt"
 Begründung gem. § 9 (8) BauGB
 Stand 22.09.2004 S. 1

Begründung gem. § 9 (8) BauGB mit örtlichen Bauvorschriften

Inhalt:	Seite
1 Zweck und Ziele des Bebauungsplanes	2
1.1 Vorbemerkungen	2
1.2 Erfordernis der Planaufstellung	2
2 Geltungsbereich und Lage	3
3 Übergeordnete Planungen / Planungsrechtliche Situation	4
- Flächennutzungsplan	4
4 Städtebauliche Situation / Bestand	5
- Eigentumsverhältnisse	5
5 Städtebauliches Konzept	6
6 Festsetzungen	6
6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	6
6.2 Bauweise und Grundstücksflächen	7
6.3 Erschließung, Ver- und Entsorgung	7
6.3.1 Verkehrliche Erschließung	7
6.3.2 Wasser und Abwasser	8
6.3.3 Energieversorgung	8
6.3.4 Abfallentsorgung	8
6.3.5 Brandschutz	9
6.4 Landschaftspflegerische Planinhalte	9
6.4.1 Beschreibung und Bewertung des Bestandes	9
6.4.2 Eingriffsbeschreibung und Eingriffserheblichkeit	11
6.4.3 Eingriffsvermeidung, Minimum, Ausgleich	11
- Eingriffsvermeidung	11
- Eingriffsminimierung	11
- Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	12
1. Feuchtwiese	12
2. Teich	12
3. Obstwiese	12
4. Kopfweiden	12
7. Eingriffs- / Ausgleichsbilanz	13
8 Umweltbericht	14
9 Kostenübersicht	15

Stand 22. September 2004
 aufgestellt im Auftrag der Stadt Rosslau und
 der NATURELL Landhandel Miehlitz KG

Bausachverständigen & Bauplanungsbüro Lisso & Lisso GbR
 Meinsdorfer Straße 5 06862 Rosslau Tel. 034901-93013



Eine Entscheidung für den Standort Mühlstedt ist begründet durch die getätigten Investitionen am Standort, die Ortsansässigkeit der Eigentümer der KG sowie die ein Jahrzehnt gewachsenen Geschäftsverbindungen, welche unmittelbar mit dem Standort in Verbindung stehen.

Ein weiterer Punkt im Betriebskonzept bedingt, das auf Grund der Größe des Unternehmens die notwendige Betriebsinhaberwohnung im Thießener Weg 38 b geschaffen werden muss.

Die Koordinierung des Betriebsablaufes aller 3 Standorte erfolgt im Hauptsitz der KG in Rosslau OT Mühlstedt. Die Verwaltungstätigkeiten werden durch die Firmeninhaber am Hauptsitz ausgeführt. Dabei wird über Jahre ein Großteil der zur Verfügung stehenden Zeit für Fahrten zum und vom Arbeitsort benötigt. Dieser Zeitfaktor muss nutzbar gestaltet werden. Zur Verbesserung des Arbeitszeitvolumens wird von der KG das Konzept „Arbeiten und Wohnen am Standort“ vertreten. Dabei würde der zusätzlich Vorteil eines ständigen kompetenten Ansprechpartners entstehen.

Auf dem Firmengelände ist die Möglichkeit gegeben eine entsprechende Wohnung / Haus für einen der Betriebsinhaber zu schaffen.

Die vorhandene Bebauung des Firmengrundstückes grenzt unmittelbar an den Außenbereich nach § 35 BauGB an. Städtebaurechtlich ist die geplante Erweiterung auf eigenem Grundstück deshalb nur möglich, wenn Baurecht auf dem Grundstück neu geschaffen wird. Aus diesem Grunde wurden Vorabstimmungen mit der Gemeinde, der Stadt Rosslau sowie dem Planungsamt des Landkreises Anhalt-Zerbst durchgeführt.

Im Ergebnis dieser Gespräche wurde festgelegt, dass Planungssicherheit und Betriebsentwicklung auf dem Grundstück nur durch Aufstellung eines Bebauungsplanes ermöglicht werden kann.

2. Geltungsbereich und Lage

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt auf dem Flurstück 154 / 2 in der Flur 4 der Gemarkung Mühlstedt mit einer Grundstücksgröße von 9.360 m² und ist wie folgt begrenzt:
(im Uhrzeigersinn)

- westlich beginnend am Thießener Weg mit der Grundstückszufahrt entlang der Grundstücksgrenze der Flurstücke 157 und 155 / 2, Thießener Weg 38 a
- nördlich entlang des auf der Grundstücksgrenze verlaufenden Grabens Flurstück 179,



Eine Entscheidung für den Standort Mühlstedt ist begründet durch die getätigten Investitionen am Standort, die Ortsansässigkeit der Eigentümer der KG sowie die ein Jahrzehnt gewachsenen Geschäftsverbindungen, welche unmittelbar mit dem Standort in Verbindung stehen.

Ein weiterer Punkt im Betriebskonzept bedingt, das auf Grund der Größe des Unternehmens die notwendige Betriebsinhaberwohnung im Thießener Weg 38 b geschaffen werden muss.

Die Koordinierung des Betriebsablaufes aller 3 Standorte erfolgt im Hauptsitz der KG in Rosslau OT Mühlstedt. Die Verwaltungstätigkeiten werden durch die Firmeninhaber am Hauptsitz ausgeführt. Dabei wird über Jahre ein Großteil der zur Verfügung stehenden Zeit für Fahrten zum und vom Arbeitsort benötigt. Dieser Zeitfaktor muss nutzbar gestaltet werden. Zur Verbesserung des Arbeitszeitvolumens wird von der KG das Konzept „Arbeiten und Wohnen am Standort“ vertreten. Dabei würde der zusätzlich Vorteil eines ständigen kompetenten Ansprechpartners entstehen.

Auf dem Firmengelände ist die Möglichkeit gegeben eine entsprechende Wohnung / Haus für einen der Betriebsinhaber zu schaffen.

Die vorhandene Bebauung des Firmengrundstückes grenzt unmittelbar an den Außenbereich nach § 35 BauGB an. Städtebaurechtlich ist die geplante Erweiterung auf eigenem Grundstück deshalb nur möglich, wenn Baurecht auf dem Grundstück neu geschaffen wird. Aus diesem Grunde wurden Vorabstimmungen mit der Gemeinde, der Stadt Rosslau sowie dem Planungsamt des Landkreises Anhalt-Zerbst durchgeführt.

Im Ergebnis dieser Gespräche wurde festgelegt, dass Planungssicherheit und Betriebsentwicklung auf dem Grundstück nur durch Aufstellung eines Bebauungsplanes ermöglicht werden kann.

2. Geltungsbereich und Lage

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt auf dem Flurstück 154 / 2 in der Flur 4 der Gemarkung Mühlstedt mit einer Grundstücksgröße von 9.360 m² und ist wie folgt begrenzt:
(im Uhrzeigersinn)

- westlich beginnend am Thießener Weg mit der Grundstückszufahrt entlang der Grundstücksgrenze der Flurstücke 157 und 155 / 2, Thießener Weg 38 a
- nördlich entlang des auf der Grundstücksgrenze verlaufenden Grabens Flurstück 179,



- östlich entlang des auf der Grenze verlaufenden Grabens mit gleicher Flurstücksbezeichnung
- südlich entlang der Grenze zum Flurstück 153, optisch dargestellt in der Örtlichkeit durch Grenzweiden auf den Flurstücksecken
- und südwestlich verlaufend entlang der Grenze des Flurstückes 154/1 und dem davor liegenden Grabengrundstück - dargestellt in der Örtlichkeit durch einen auf eigenem Grundstück verlaufenden offenen Graben bis zum Thießener Weg.

Die amtliche Plangrundlage ist durch das „Landesamt für Vermessung und Geoinformation“ erarbeitet. Die Vervielfältigungserlaubnis ist unter AZ Nr. A9-3402-2004-7 vom 07.07.2004 erteilt.

3. Übergeordnete Planungen / Planungsrechtliche Situation

Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 (2) BauGB sind die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Für die Stadt Rosslau liegt gegenwärtig ein genehmigter Teilflächennutzungsplan vor. Die Gemeinde Mühlstedt wurde jedoch erst nach Inkrafttreten des FNP eingegliedert. Somit liegt zur Zeit noch kein genehmigter Flächennutzungsplan für das gesamte Stadtgebiet einschließlich des Ortsteils Mühlstedt vor.

Für die erforderliche FNP-Ergänzung wurde bereits der Aufstellungsbeschluss gefasst. Zur Zeit liegt aber noch kein Entwurf für die FNP – Ergänzung vor.

Die betreffende Fläche soll im FNP im vorderen Bereich als Mischbaufläche im Sinne eines Dorfgebietes dargestellt werden.
Der hintere Bereich in Richtung Rossel soll als Grünfläche dargestellt werden.

Nach § 8 (4) BauGB kann ein Bebauungsplan aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegen stehen wird.

Dringende Gründe zur Aufstellung des Bebauungsplanes sind:

- die Sicherung der vorhandenen Arbeitsplätze
- der Sicherung der notwendigen Betriebserweiterungen zum dauerhaften Betrieb der Firma Landhandel Miehlitz KG
- der aus Sicht des Vorhabenträgers zu lange Zeitrahmen bis zur möglichen Wirksamkeit des FNP für das Gesamtgebiet



Auf Grund der Erläuterungen in den Vorbemerkungen ist die baldige Schaffung von Baurecht notwendig um der Firma NATURELL Landhandel Miehlitz KG weitere Investitionen zu ermöglichen.

Ein weiterer dringender und nachvollziehbarer Grund zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist das legitime Ansinnen des Grundstückseigentümers seine Aufwendungen im Rahmen der Grundstücksentwicklung auch in Zukunft auf dem eigenen Grundstück umsetzen zu können.

Dieser Bebauungsplan wird deshalb als vorzeitiger B-Plan i.S. von § 8 (4) BauGB aufgestellt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes vor der Genehmigung des Flächennutzungsplanes einer strukturierten Entwicklung dieses Standortes dient, sich in den Ortsteil Mühlstedt funktional und städtebaulich einfügt, sowie dem öffentlichen Interesse am Erhalt von Arbeitsplätzen gerecht wird.

4. Städtebauliche Situation / Bestand

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Rand des Ortsteiles Mühlstedt.

Das Grundstück ist über den Thießener Weg erschlossen.

Die Grundstückszufahrt liegt unweit des Kreuzungspunktes der Dorfstraße mit dem Thießener Weg sowie der Weiterführung zum Ortsteil Streetz.

Das Grundstück ist somit gut an die Verkehrswege angebunden. Überregionale Verkehrswege sind leicht zu erreichen.

Die benachbarten Baustrukturen sind die ehemaligen Hofstellen bzw. heutigen Nebenerwerbshofstellen des Ortes Mühlstedt.

Die Ortslage ist durch 1- bis 2- geschossige Bauernhäuser mit ihren dazugehörigen Nebenanlagen geprägt. Im Ort ist heute noch Tierhaltung für den Eigenbedarf und zur Pflege der Rosselaue anzutreffen.

Die Rossel als ortsbildprägender Fluss liegt unweit östlich des Plangrundstückes.

Auf dem Grundstück sind die Gebäude einer ehemaligen Sauenstallanlage umgenutzt, ergänzt und modernisiert worden, so dass sie seit mehr als 10 Jahren als Futtermittelhandel für Groß- und Kleinabnehmer genutzt werden. Auf dem Grundstück wird außerdem Tierhaltung betrieben.



Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Mühlstedt Flur 4, Flurstück 154 /2 mit einer Größe von 9.360 m² und ist vollständig in privater Hand.

5. Städtebauliches Konzept

Eine vorrangige Zielsetzung des städtebaulichen Konzeptes ist der Erhalt und die Entwicklung der Firma NATURELL Landhandel Miehlitz KG auf dem eigenen Grundstück. Dazu werden Verkaufs- und Lagergebäude im Rahmen der wirtschaftlichen Entwicklung notwendig. Diese Gebäude sollen auf der nordöstlichen Seite des Grundstückes hinter der bestehenden Halle errichtet werden.

Des Weiteren ist auch künftig die Haltung von Tieren auf dem Grundstück geplant, so dass auch für deren Unterbringung die entsprechenden Stallanlagen errichtet werden sollen.

Derzeit werden auf dem Grundstück Schafe gehalten, welche als „natürliche Rasenmäher“ dienen. Weiterhin werden Brieftauben und Rassetauben gezüchtet. Geplant ist diesen Tierbestand zu erhalten.

Es soll jedoch die Möglichkeit gegeben sein auch andere Tierarten zum Beispiel Pferde, Ziegen oder Esel etc. zu halten. (in begrenztem Umfang)

Ein weiteres Ziel ist die Möglichkeit des Wohnens für einen der Betriebsinhaber am Standort.

Mit der Stadt Rosslau, als Träger der örtlichen Planungshoheit besteht ein städtebaulicher Vertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12.

6. Festsetzungen

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die zulässigen Nutzungen im Plangebiet sind auch in einem dörflichen Mischgebiet zulässig. Der Bebauungsplan besteht nur aus einem Baufeld.

Landwirtschaftlicher Groß- und Einzelhandel, Tierhaltung und Wohnen sollen auf dem Grundstück zulässig sein, ebenso Nebenanlagen wie Lauben, Gartengerätehäuser, Gewächshäuser, Schutzdächer, Schwimmbecken....

Außerhalb des Baufeldes sind Kleintierställe oder Schutzunterkünfte für die Tierhaltung zulässig. (hinterer Grundstücksteil)



Die Festsetzung der möglichen Ausnutzung orientiert sich an den Zielvorstellungen für die Nutzung des Eigentümers. Aus diesem Grunde werden maximale Trauf- und Firsthöhen festgesetzt, um für die notwendigen Gebäude für die Betriebsentwicklung die maximale Gestaltungsfreiheit zu erreichen. Zu orientieren ist sich an den vorhandenen Trauf- und Firsthöhen auf dem Grundstück, welche maximal um 1,50 m überschritten werden dürfen.

Die Traufhöhe wird somit auf 6,50 m und die Firsthöhe auf 12,00 m begrenzt. Diese Höhen werden gewählt, da sich die in der Nachbarschaft befindlichen landwirtschaftlichen Betriebsgebäude mit etwa gleichen Höhen darstellen und sich die Bebauung damit in die nähere Umgebung des Ortes einfügt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird nicht durch Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl geregelt.

Der Höchstwert der Ausnutzung des Grundstückes wird mit 4.250 m² festgeschrieben. Diese Fläche ist in der Flächenbilanz ausgewiesen und setzt sich aus Bebauung, Zufahrten, Stellflächen zusammen.

6.2 Bauweise

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Aus betrieblichen Entwicklungen ist es somit möglich in offener Bebauung längere Gebäude als 50,00 m zu errichten.

Dies entspricht den betrieblichen Notwendigkeiten der Landhandel Miehlitz KG.

6.3 Erschließung, Ver- und Entsorgung

6.3.1 Verkehrliche Erschließung

Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt grundsätzlich über den Thießener Weg. Die gesamte Verkehrserschließung für das Grundstück ist seit Jahren so angelegt und wird nicht verändert. Die vorhandenen Betriebsstraßen sind mindestens 3,00 m breit mit Beton befestigt (Alterschließung) und für den zu erwartenden betrieblichen- und Kundenverkehr geeignet. Auf dem Grundstück sind für die Kunden entsprechende Stellflächen ausgewiesen. Diese Flächen sind geschottert bzw. mit Rasengitterzellen befestigt.

Neu angelegte Flächen werden mit breitfugigem Pflaster ausgeführt. Die notwendigen Erschließungsstraßen für den Betriebsablauf sollen auf ein Minimum begrenzt werden.



Sie werden mit breitfugigem Pflaster in den Kurven und hauptbefahrenen Bereichen ausgeführt. Standflächen erhalten Schotterrasen oder werden mit Rasengitterzellen befestigt.

6.3.2 Wasser und Abwasser

Trinkwasser- und Abwasseranschluss sind auf dem Grundstück vorhanden. Die Erweiterung durch Errichtung der geplanten Gebäude erfolgt auf eigenem Grundstück und wird mit der Wassergesellschaft Börde-Westfläming sowie dem Abwasserzweckverband Rosseltal, abgestimmt.

Das auf dem Grundstück anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser von den Dach- und sonstigen befestigten Flächen wird auf dem Grundstück schadlos versickert. Sollte die Versickerung nicht vorrangig möglich sein, so wird eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (§ 5 WG LSA) beantragt. Die Antragsunterlagen sind unter Zugrundelegung der ATV-A 138 (Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser) bei der „Unteren Wasserbehörde“ einzureichen.

6.3.3 Energieversorgung

Die Medienanschlüsse liegen auf eigenem Grundstück. Das Grundstück ist allseitig ortsüblich erschlossen. (Elektro, Telefon)

Weitere Erschließungen werden nur auf dem Grundstück ausgeführt, um die künftig zu errichtenden Gebäude mit den benötigten Medienträgern zu versorgen.

6.3.4 Abfallentsorgung

Alle beim Bau und der späteren Nutzung anfallenden Abfälle werden entsprechend der jeweils gültigen Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Anhalt-Zerbst einer Verwertung bzw. Entsorgung zugeführt.

Nicht wiederverwertbarer Bodenaushub ist in Abstimmung mit dem Amt für Naturschutz und Landschaftspflege, Wasser- und Abfallwirtschaft des Landkreises Anhalt-Zerbst zu verbringen.



6.3.5 Brandschutz

Im Zuge der Einrichtung des Betriebes und der Umnutzung der vorhandenen Bebauung wurde sichergestellt, dass der Grundsatz nach DVGW – W 405 mit 96 m³ für 2 Stunden, für die bestehende Bebauung und Nutzung ausreichend ist. Der Grundsatz wird auch durch die Erweiterungsbauten nicht verändert werden. Das Löschwasser für die Gemeinde wird an 2 ausgewiesenen Löschwasserentnahmestellen an der Rossel (im Bereich der Brücke und am Ortsausgang Richtung Thießen) bereitgestellt. Beide Entnahmestellen sind weniger als 300 m entfernt.

Bereits bei der bestehenden Bebauung wurde großer Wert auf die Durchsetzung von Maßnahmen des vorbeugenden Brandschutzes wie z. Bsp. die Schaffung von Brandabschnitten gelegt. Dieses Prinzip wird bei den Neubauten grundsätzlich weiter umgesetzt. Auf dem Grundstück ist eine Aufstellfläche für die Feuerwehr ausgewiesen (im Teil A Planzeichnung mit „F“ bezeichnet). Die Aufstellfläche ist seit Firmengründung vorhanden, auf dem Grundstück ausgewiesen und liegt unmittelbar neben der Betriebstraße vor den Kleintierställen. Entsprechende Brandschutzübungen wurden auf dem Grundstück bereits durchgeführt.

Die notwendigen Unterlagen für die Feuerwehr werden mit Erweiterung der Bebauung auf dem Grundstück ergänzt.

6.4 Landschaftspflegerische Planinhalte

6.4.1 Beschreibung und Bewertung des Bestandes

Das Grundstück liegt rechtsseitig des Flusses Rossel und grenzt unmittelbar an die Wiesen des Uferbereichs. Es sind somit oberflächennahe Grundwasserstände vorhanden.

Das Plangebiet befindet sich circa 50 m vom gemeldeten FFH –Gebiet “Rossel, Buchholz und Streetzer Busch nördlich Rosslau“ entfernt, hier vom linearen Fließgewässer mit je 5 m Randstreifen zu beiden Seiten – Gebiet nach Richtlinie 92/43/EWG. Eine Beeinträchtigung dieses Gebietes ist durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

Das Grundstück wird im östlichen Bereich durch Wiese dargestellt und auch als solche genutzt.

Das Grundstück besitzt einen natürlichen Teich. Dieser wird erhalten und erhält eine Initialbepflanzung.

Wie bereits beschrieben verlaufen auf nördlicher, östlicher und südlicher Grundstücksgrenze offene Gräben welche Oberflächenwasser der Rossel zu



führen. Die Gräben sind als Gewässer II. Ordnung zu werten und besitzen auf dem Plangrundstück den notwendigen Gewässerschonstreifen von 5,00 m. Dieser ist im Plan dargestellt.

Das Gelände ist leicht hängig und zeigt im höher gelegenen Teil im Bereich der Uferböschung des natürlichen Teiches die hier vorkommenden Sande mit geringer Humusdeckung. Auf der südlichen Teichseite ist bereits Hochmoor ausgebildet. Dies ist im Urstromtalbereich der Rossel üblich.

Als Baumbestand sind Grenzweiden in Grabennähe zur Vermarktung der Grenzpunkte vorhanden.

Der derzeit unbebaute Bereich, welcher zur Betriebsentwicklung Baurecht erhalten soll, ist durch den Besitzer teilweise als Streuobstwiese genutzt worden bzw. es wurden zum Verkauf Fichten kultiviert.

An das Plangebiet grenzen nördlich, östlich und südlich Wiesen an. Diese werden durch die Besitzer zur Raufuttergewinnung bzw. als Weide genutzt. Unmittelbar zum angrenzenden Flurstück 154 /1 ist durch den Eigentümer angelegter Fichten- und Kiefernbestand vorhanden. Der Garten ist als Wohngarten gestaltet und besitzt ebenfalls einen natürlichen Teich.

Auf der nördlichen und östlichen Grundstücksseite bildet ein Graben (Flurstück 179) eine natürliche Grenze.

Entlang der Grenze zum Flurstück 154 / 1 befindet sich auf eigenem Grundstück über circa 20 m vom Thießener Weg beginnend eine Grabenverrohrung Durchmesser 500. Auch zu diesem verrohrten Graben ist ein Gewässerschonstreifen von 5 m ab Achse einzuhalten. Dieser ist in der Örtlichkeit auf eigenem Grundstück vorhanden.

Ab diesem Punkt (20 m hinter dem Thießener Weg) verläuft der Graben als offener Graben auf der Grenze bis zum Grenzpunkt der Flurstücke 154 /2, 154 /1, 153 und 152. Der Graben liegt auf eigenem Grundstück. Der Gewässerschonstreifen ist vorhanden.

Danach verläuft der offene Graben entlang der Grundstücksgrenzen 152 und 151 auf eigenem Flurstück (179).

Eine Sicherung des Grabens, verrohrt bzw. offen auf der Grenze zwischen Flurstück 154 / 2 und 154 /1, ist nicht gegeben. Der Grundstückseigentümer hat bisher jedoch den Gewässerschonstreifen zur Grabenpflege ständig frei gehalten.



Die vorhandene Einfriedung wurde mit dem Unterhaltungsverband „Nuthe – Rossel“ abgestimmt. Der vorhandene Zaun ist 1,00 m hoch und besitzt einen Abstand von mindestens 1,00 m von der oberen Böschungskante. Die Grabenpflege erfolgte bisher meist vom Grundstück der Miehlitz KG.

6.4.2 Eingriffsbeschreibung und Eingriffserheblichkeit

Das Grundstück ist eingefriedet und soll auf bestimmten Teilflächen für Wohn- und gewerbliche Nutzung bebaut werden. Für die innere Erschließung des Standortes werden die notwendigen Straßen hergestellt. Die Restflächen werden wie bisher landschaftspflegerisch genutzt und gärtnerisch gestaltet. Die Eingriffe sind somit als relativ gering zu bewerten, da keine Eingriffe in Waldbestände bzw. in natürlich gewachsenen Biotopen vorgenommen werden. Die Eingriffe dienen der Abrundung der notwendigen Bebauung zum Erhalt des Firmengrundstückes und dessen weiterer Nutzung.

6.4.3 Eingriffsvermeidung, Minimierung, Ausgleich

Eingriffsvermeidung

Eine Eingriffsvermeidung erfolgt zum Beispiel durch die nicht vollständige Versiegelung von Wegen und Stellflächen im überplanten Bereich.

Eingriffsminimierung

Flächenversiegelungen und die bebaubaren Flächen werden auf das unumgängliche notwendige Maß begrenzt und auf das funktional notwendige Minimum beschränkt. Auf dem Grundstück wurden bisher nur notwendige Zufahrtswege mit wasserdurchlässigem Pflaster befestigt. Stellflächen wurden mit wasserdurchlässigem Material hergestellt.

Dies wird auch bei den künftigen notwendigen Befestigungen konsequent umgesetzt und entsprechend im B-Plan festgesetzt.

Niederschlagswässer werden künftig und wie bisher auf eigenem Grundstück schadlos im Randbereich zwischen befestigten und unbefestigten Bereich versickert bzw. dem eigenen Teich zugeleitet. Sollte die Versickerung zukünftig nicht vollständig möglich sein so wird ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung bei der „Unteren Wasserbehörde“ des Landes Anhalt-Zerbst gestellt.



Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

1. Feuchtwiese

Im Geltungsbereich des B-Planes ist eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft festgesetzt. Die vorhandene Feuchtwiese wird erhalten.

2. Teich

Auf dem Grundstück befindet sich ein natürlicher Teich, welcher durch Anpflanzung standortgerechter Gewächse eine naturnahe Uferbegrünung erhalten soll. Der Teich wird mittels Initialpflanzung für eine Uferrandbegrünung aufgewertet. Hierzu werden ausschließlich die festgesetzten Arten verwendet. Diese Bepflanzung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Anzusiedeln sind: *Caltha palustris* (Sumpfdotterblume), *Eriporum angustifolium* (Wollgras), *Iris pseudacorus* (Gelbe Wasserschwertlilie), *Polygonum bistorta* (Wiesenknöterich), *Sparganium erectum* (Igelkolben), *Typha latifolia* (Rohrkolben), *Lysimachia nummularia* (Pfennigkraut), *Myosotis palustris* (Sumpfvergissmeinnicht), *Mimulus luteus* (Gauklerblume), *Lythrum salicaria* (Blutweiderich), *Alisma plantagoaquatica* (Froschlöffel), *Menyanthes trifoliata* (Fieberklee), *Hippuris vulgaris* (Tannenwedel), *Pontederia cordata* (Hechtkraut), *Butomus umbellatus* (Schwanenblume), *Nymphoides peltata* (Seekanne), *Nymphaea alba* (einheimische Seerose, weiß).

3. Obstwiese

Unversiegelte Flächen des Grundstücks werden durch Anpflanzung von Obstbäumen und durch gärtnerische Gestaltung aufgewertet.

Auf den Freiflächen werden Obstbäume im Sinne des Erhalts alter Obstbaumarten neu kultiviert. Im Randbereich zur Wiese, welche als Kräutewiese und zur Nutzung als Weide erhalten bleiben soll, werden ortstypische Weiden angepflanzt.

Die Artenlisten für die Bepflanzung der Wiese (350 m²) werden entsprechend den Sortenempfehlungen für Sachsen – Anhalt gewählt. Pro Baum ist eine Grundfläche von mindestens 8,0 * 8,0 m anzusetzen. Angepflanzt werden: 6 hochstämmige Obstgehölze wie Birne, Apfel, Kirsche und Pflaume, 3 bis 4 mal verschult, mit Ballen, 10 bis 12 cm Stammumfang.

4. Kopfweiden

Im Bereich des Gewässerschonstreifens des nördlichen Grabens zum Flurstück 179, werden auf eigenem Grundstück hinter dem vorhandenen Zaun



im Abstand von circa 15 m Kopfweiden gepflanzt, welche vom Grundstückseigentümer unterhalten und geschnitten werden.

Entsprechend der vorhandenen Grundstückslänge sind 6 Kopfweiden zu pflanzen und zu erhalten.

Der Eingriff ist mit dem Unterhaltungsverband abgestimmt. Hierfür wurde ein Ausnahmeantrag entsprechend § 4 Abs. 3 der Unterhaltungsordnung an die „Untere Wasserbehörde“ beim Landkreis Anhalt – Zerbst gestellt.

7. Eingriffs- / Ausgleichsbilanz

Die Beschreibung der durchzuführenden Maßnahmen zeigt, dass durch die Investoren auf Grund ihrer ländlichen Verbundenheit ein sparsamer Umgang mit Neubebauung und Versiegelung von Bodenflächen zu erwarten ist. Die bisher ausgeführten Arbeiten zeigen, dass sehr schonend mit dem zur Verfügung stehendem Boden umgegangen wurde und eine naturschonende Bewirtschaftung der Gesamtfläche unter der Prämisse des Erhalts einer Kulturlandschaft ausgeführt worden ist.

Alle Ausgleichsmaßnahmen werden auf eigenem Grundstück ausgeführt.

Bestand	Flächenanteile in m²			
	vorher		nachher	Differenz
Bebauung	1.006	ca.	2.440	+ 1.434
davon Ställe	70	ca.	170	+ 100
Zufahrten Beton (alt)	680		680	0
Pflaster	175	ca.	346	+ 171
befahrbares Grün				
Stellflächen f. parken				
u. Feuerwehr	270	ca.	784	+ 514
Summe bef. Flächen	2.131	ca.	4.250	+ 2.119
Teich	212		212	0
Graben / Böschung	332		332	0
Graben verrohrt	100		100	0
Gesamtfläche des Grundstücks		9.360 m²		



8. Umweltbericht

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan lässt keine erheblichen Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des gemeldeten FFH – Gebietes „Rosslau, Buchholz und Streetzer Busch nördlich Rosslau“ (Gebietsnummer: DE 4039 301) erwarten. Eine Verträglichkeitsprüfung gemäß § 34 BnatSchG ist nicht erforderlich.

Gemäß § 2 a (1) BauGB ist bei Bebauungsplänen für Vorhaben, für die nach dem Gesetz über Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist, in die Begründung ein Umweltbericht aufzunehmen. Im genannten § des BauGB ist aufgeführt, welche Inhalte dieser Umweltbericht mindestens haben muss.

Bei Bebauungsplänen greift das UVP (hier § 3, Anwendungsbereich) ab einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO oder einer festgesetzten Größe der Grundfläche von insgesamt mindestens 20.000 m².

Die Gesamtfläche des Plangebietes für den Bebauungsplan beträgt 9.360 m². Sie liegt somit deutlich unter dem Grenzwert der Rechtsnorm.

Die befestigten Flächen belaufen sich nach Umsetzung der Maßnahmen auf 2.620 m² das entspricht circa 28 % der Gesamtgrundstücksfläche.

Die Werte des § 2a (1) BauGB werden bei dem vorliegenden B-Plan also nicht erreicht.

Damit muss eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß § 3 b UVP nicht durchgeführt werden. Auch die „allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls“ gemäß § 3 c UVP ist bei Werten unter 20.000 m² nicht erforderlich.



9. Kostenübersicht

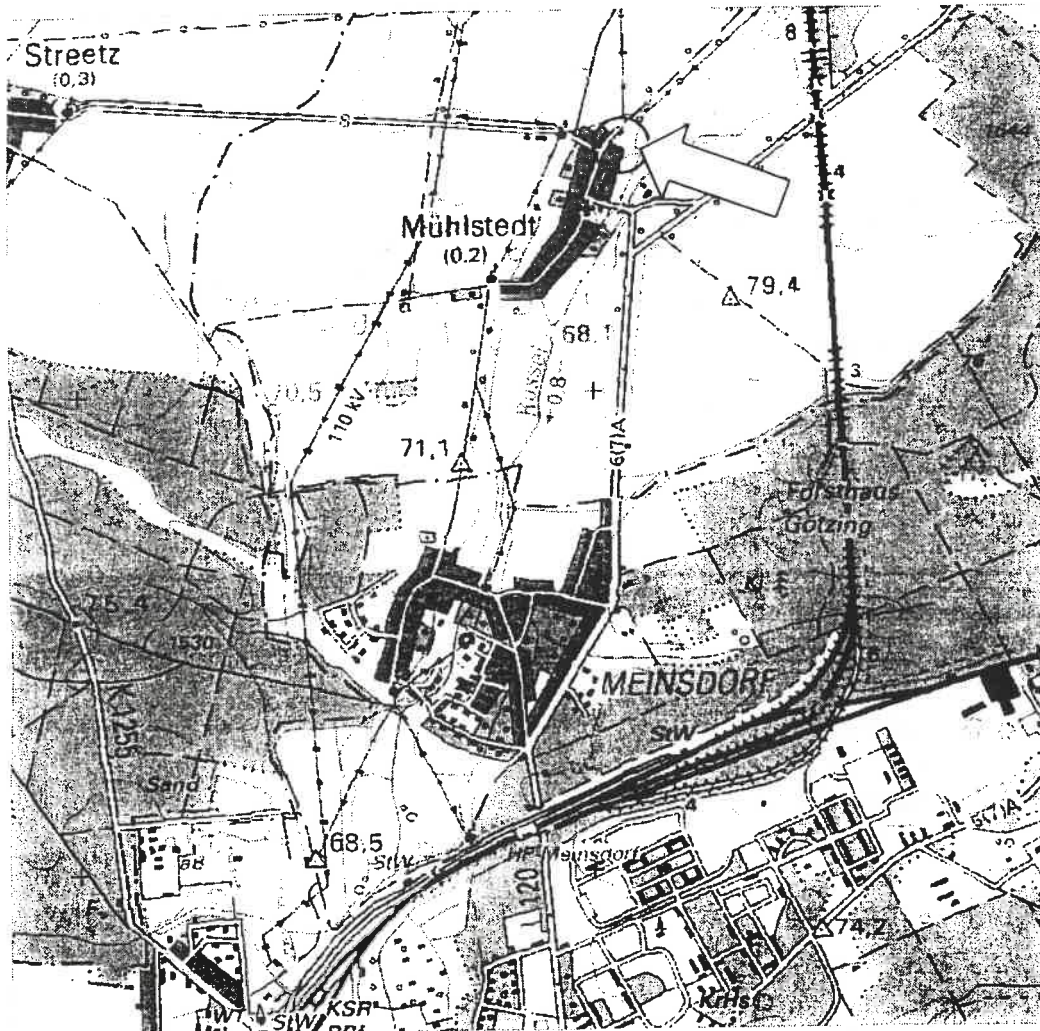
Für die Herstellung der Erschließung sind nur innere Maßnahmen auf eigenem Grundstück zur Anbindung an die vorhandenen Erschließungsanlagen auszuführen. Die Kosten für Ausgleichsmaßnahmen sowie die Bebauung und für die notwendige Befestigungserweiterung ergeben sich wie folgt:

	Flächen in m ²	Kosten in Euro
Bebauung	1.434	
davon Gewerbegebäude	1.153	100.000,00
davon Ställe	100	20.000,00
davon wohnen	181	110.000,00
Pflaster	171	9.000,00
befahrbares Grün Stellflächen f. parken u. Feuerwehr	514	5.000,00
Anpflanzungen Obstwiese	350	750,00
Begrünungen Gärtnerische Gestaltung	4.548	2.990,00
Summe in Euro		247.740,00

Die Planung wurde im Auftrag der „NATURELL Landhandel Miehlitz KG erarbeitet durch das:

Bausachverständigen und Bauplanungsbüro Lisso & Lisso GbR
Meinsdorfer Straße 5, 06862 Rosslau, Tel. / Fax 034901 – 93013 / 034901 - 93014

ÜBERSICHTSPLAN



Stadt Rosslau / Anhalt
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.

„Landhandel Miehlitz in Mühlstedt“

Maßstab: 1 : 500

Stand 22. September 2004