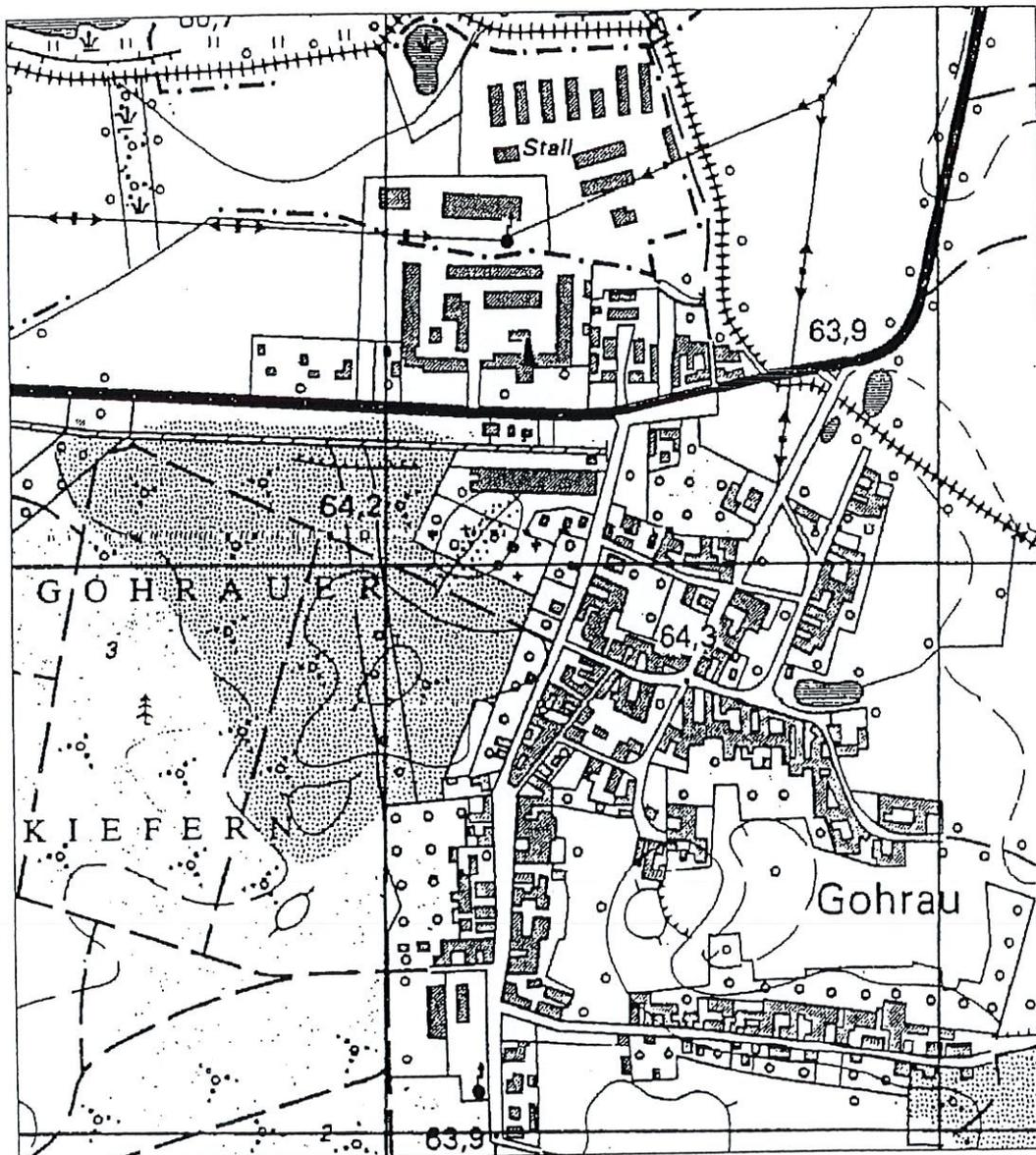


Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Nr. 01/2001 „ZENTEX“

BEGRÜNDUNG



Gemeinde Gohrau

Regierungspräsidium Magdeburg
Genehmigt gemäß Verfügung
vom heutigen Tage

mit Auflagen/Maßgaben/Hinweisen
Magdeburg, den 02. Oktober 2003
Im Auftrage

Reschke

Auftraggeber:

Zentex Teppichboden GmbH & Co.

Straße der Jugend 80
06786 Gohrau

Auftragnehmer:

HORTEC
Gartendenkmalpflege, Freiraum- und
Siedlungsplanung
Förstergasse 55
06786 Wörlitz
Tel.: 034905 / 21675
Fax.: 034905 / 21676

Bearbeitung:
B. Rudolph

Oktober 2002

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|----------------|--|--------------------------|
| 1 | Planungsrechtliche Voraussetzungen | Seite 4 |
| 1.1 | Anlaß der Planung | 4 |
| 1.2 | Ziele und Zwecke des Bebauungsplans | 4 |
| 1.3 | Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan | 5 |
| 1.4 | Übergeordnete Planungen | 6 |
| 1.5 | Rechtsgrundlagen | 7 |
| 1.6 | Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs | 7 |
| 1.7 | Planungs-, Kartengrundlage | 7 |
| 2 | Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebiets | 8 |
| 2.1 | Lage | 8 |
| 2.2 | Topographie | 8 |
| 2.3 | Baugrund und hydrologische Verhältnisse | 8 |
| 2.4 | Klima | 8 |
| 2.5 | Größe des Plangebiets, Eigentumsverhältnisse | 9 |
| 3 | Bestandsaufnahme | 10 |
| 3.1 | Bau- und Nutzungsstruktur | 10 |
| 3.2 | Verkehrerschließung | 11 |
| 3.3 | Technische Infrastruktur | 12 |
| 3.3.1 | Trinkwasserversorgung | 12 |
| 3.3.2 | Abwasserentsorgung - Schmutzwasser | 12 |
| 3.3.3 | Abwasserentsorgung - Regenwasser | 12 |
| 3.3.4 | Energieversorgung | 12 |
| 3.3.5 | Fernmeldeversorgung | 13 |
| 3.3.6 | Altlasten | 13 |
| 3.3.7 | Wärmeversorgung | 13 |
| 4 | Planungsziel | 14 |
| 4.1 | Städtebauliches Konzept | 14 |
| 4.2 | Verkehrerschließung | 14 |
| 4.3 | Technische Infrastruktur | 15 |
| 4.3.1 | Trinkwasserversorgung | 15 |
| 4.3.2 | Löschwasserversorgung | 15 |
| 4.3.3 | Abwasserentsorgung - Schmutzwasser | 15 |
| 4.3.4 | Abwasserentsorgung - Regenwasser | 15 |
| 4.3.5 | Energieversorgung | 16 |
| 4.3.6 | Fernmeldeversorgung | 16 |
| 4.3.7 | Wärmeversorgung | 16 |
| 5 | Städtebau | 17 |
| 6 | Integrierter Grünordnungsplan | 18 |
| 7 | Auswirkungen des Bebauungsplans auf öffentliche Belange | 20 |
| 8 | UVP-Pflicht | 22 |
| 9 | Flächenverteilung | 23 |
| 10 | Kostenschätzung | 23 |
| Anlagen | | |
| 1 | Messprotokolle zum Nachweis der ausreichenden Löschwasserversorgung | |
| 2 | Prüfung der Notwendigkeit zur Durchführung einer UVP | |
| 3 | Wasserrechtliche Erlaubnis „Abwasserentsorgung“ (Reg.-Nr. KKA1-15/2003) | |
| 4 | Wasserrechtliche Erlaubnis „Beseitigung Niederschlagswasser“ | |

1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

1.1 Anlaß der Planung

Der Gemeinderat Gohrau hat am 01.03.2001 beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 01/2001 „ZENTEX“ aufzustellen (Beschlussvorlage Nr. 0010/01, Aufstellungsbeschluss).

Nach § 8 Abs. 4 BauGB wird der Bebauungsplan als vorzeitiger Bebauungsplan aufgestellt.

Begründung:

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient vorrangig dem Ziel der Sicherung des Standortes der Firma „Zentex“ in der Gemeinde Gohrau; der bestehende Betrieb / die bestehende Nutzung mit ihrem nicht innenstadtrelevanten Warensortiment wird in ihrem Bestand gesichert. Die Einrichtungen des Dienstleistungsgewerbes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dienen dem Verkauf, der Präsentation / Beratung sowie der hierfür erforderlichen Lagerung von Produkten, die der Spezifikation eines typischen "Teppichmarktes" entsprechen.

Hierzu zählen insbesondere die folgenden Produkte dieses sehr stark spezialisierten Warensortiments (Produktauswahl):

- Teppichbodenbeläge
- Tapeten
- Parkett & Laminat
- Elastische Bodenbeläge
- Farben & Lacke
- Gardinen, Sonnenschutz etc.

Der Bebauungsplan dient dem Erhalt und der Fortentwicklung des ehemals landwirtschaftlich genutzten Standortes bzw. Gebäudes (§ 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 4 BauGB), indem er die schon vormals wirtschaftlich geprägte Funktion, Nutzung und Prägung des Bereiches (Lagerhalle) sichert und durch die Integration der Einrichtung „Teppichmarkt“ in diesem Sinne weiterentwickelt (wirtschaftsstruktureller Erhalt des Standortes).

Der Bebauungsplan steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegen.

1.2 Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Gemäß § 1 Abs. 1 BauGB ist es Aufgabe der Bauleitplanung, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches vorzubereiten und zu leiten.

Ziel der Bauleitplanung ist es, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern sowie die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Nach § 2 Abs. 1 BauGB bzw. § 2 Abs. 2 der Kommunalverfassung sind die Bauleitpläne von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen.

Nach § 1 Abs. 2 BauGB werden 2 Arten von Bauleitplänen unterschieden:

- der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan)
Gemäß § 5 Abs. 1 BauGB ist im Flächennutzungsplan für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dargestellt.

Der Flächennutzungsplan bildet in der Regel die Grundlage für die Aufstellung von Bebauungsplänen (§ 8 Abs. 2, 3 und 4 BauGB).

Der Flächennutzungsplan ist behördenintern verbindlich, aus ihm können keine unmittelbaren Rechte für die Bebauung von Grundstücken abgeleitet werden. Er ermöglicht jedoch Schlußfolgerungen zu möglichen Rechtsbindungen bei der Aufstellung von Bebauungsplänen.

- der Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan)
Gemäß § 8 Abs. 1 BauGB enthält der Bebauungsplan die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und bildet die rechtliche Grundlage für den Vollzug von städtebaulichen Planungen.
Der Bebauungsplan wird als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB) und ist dadurch für jedermann verbindlich. Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung schafft er die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nutzung und Bebauung der Grundstücke.

vorhabenbezogener Bebauungsplan:

Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB kann eine Gemeinde durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn ein Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Beschluß nach § 10 Abs. 1 BauGB verpflichtet (Durchführungsvertrag). Die Gemeinde beschließt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Satzung.

Gemäß § 8 BauGB enthält der Bebauungsplan die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung.

Nach § 9 Abs. 8 BauGB ist dem Bebauungsplan eine Begründung beizufügen, in der die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen darzulegen sind. Im vorliegenden Bebauungsplan werden Festsetzungen durch Planzeichen und Text getroffen.

1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus den Flächennutzungsplänen zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Gohrau liegt zum gegenwärtigen Zeitpunkt als Vorentwurf vor.

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

Der Vorhabenträger beabsichtigt, im östlichen Teil des Gebäudes, innerhalb des Bauwerkes selbst und ohne Veränderung der äußeren Abmessungen, die vorhandene Büroeinheit in das 1. Obergeschoss auszuweiten. Hierfür ist eine Baugenehmigung erforderlich, deren Erteilung an das Vorhandensein eines rechtsverbindlichen Planes der verbindlichen Bauleitplanung geknüpft wurde, um den Bestand bzw. den Erhalt der vorhandenen Einrichtung nachzuweisen bzw. abzusichern.

Entgegen der Darstellung im Vorentwurf des Flächennutzungsplanes als gemischte Baufläche wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Plangebiet ohne Gebietsfestsetzung festgeschrieben. Begründet liegt diese Vorgehensweise in der tatsächlichen, unter der ausgewiesenen Art der baulichen Nutzung einzuordnenden Prägung und Nutzung des Bebauungsplangebietes.

Ungeachtet dessen ist eine Darstellung gemischte Baufläche im Flächennutzungsplan der Gemeinde Gohrau unproblematisch möglich, wird dadurch doch das langfristige Entwicklungsziel formuliert, diesen Bereich zu der damit ausgewiesenen Art der Flächennutzung zu entwickeln. Der vorhandene Teppichmarkt besitzt innerhalb der in dem vorliegenden Bebauungsplan formulierten Festsetzungen Bestandsschutz.

1.4 Übergeordnete Planungen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die für die Planung maßgeblichen Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt vom 23.08.1999 (landesplanerische Ziele) festgelegt:

Die Gemeinde Gohrau wird hinsichtlich ihrer räumlichen Lage und Entwicklungsmöglichkeiten zum dritten der vier genannten Grundtypen eingestuft: „Ländliche Räume mit relativ günstigen Produktionsbedingungen für die Landwirtschaft und/oder Potentialen im Tourismus...“

Dabei sind insbesondere die Voraussetzungen für eine funktions- und bedarfsgerechte Ausstattung der Gemeinde und für eine Erhöhung ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit zu verbessern oder zu schaffen.

Ziele der Stärkung vielfältiger Funktionen sind:

- Erhaltung und Stabilisierung der Vielfalt ländlicher Siedlungsstrukturen und Lebensformen
- Wahrung der kulturellen Identität und Eigenständigkeit der Dörfer unter Integration neuer Elemente des strukturellen Wandels
- Sicherung der Standortbedingungen von Betrieben in den Dörfern
- Sicherung des Infrastrukturangebotes, einschließlich von Angeboten für Grundversorgung und Dienstleistungen
- Sanierung der Dorfkerne und Entwicklung der ländlichen Siedlungsstrukturen in Übereinstimmung mit den gewachsenen Formen und Traditionen
- Sicherung einer umweltgerechten Entwicklung auf dem Lande

Der Regionale Entwicklungsplan (REP) für den Regierungsbezirk Dessau formuliert u.a. planungsrelevante Aussagen zur zentralörtlichen Gliederung. Demnach besitzt Gohrau keine zentralörtlichen Funktionen. Das ca. 6 km westlich gelegene Wörlitz als Grundzentrum übernimmt Funktionen zur Deckung des allgemeinen täglichen Bedarfes, darüber hinaus als Sitz der Verwaltungsgemeinschaft Wörlitzer Winkel gleichzeitig zentralörtliche Funktionen. Der Deckung des gehobenen Bedarfes der Bevölkerung dient die ca. 15 km entfernte Stadt Dessau als Oberzentrum.

1.5 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I 1997, Seite 2141, 1998 I, S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I vom 02. August 2001, S. 1950) in Verbindung mit § 87 Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) vom 15. Februar 2001 (GVBl. LSA Nr. 6/2001) und §§ 6 und 44 der Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt (GO LSA) vom 05.10.1993 (GVBl. LSA S.568) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Kommunalrechtsänderungsgesetzes vom 31.07.1997 (GVBl. LSA S. 721).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitions-erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanzV) i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
- Gesetz über die Bauordnung (BauO LSA) vom 15. Februar 2001 (GVBl. LSA Nr. 6/2001).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 11.02.1992 (GVBl. LSA S. 108).

1.6 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Gemäß § 9 Abs. 7 BauGB setzt der Bebauungsplan die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs fest.

Der räumliche Geltungsbereich muß so abgegrenzt werden, dass die Ziele und Zwecke des Plans erreicht werden.

Das Plangebiet des Bebauungsplans befindet sich im Kreuzungsbereich der Kreisstraße und der Straße der Jugend.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 01/2001 „ZENTEX“ wird unmittelbar begrenzt:

- im Norden durch die Kreisstraße bzw. die an der Kreisstraße anliegende Bebauung,
- im Osten durch die Straße der Jugend,
- im Westen durch direkt an das Grundstück angrenzenden Wald,
- im Süden durch den Friedhof des Dorfes bzw. Wohnbebauung.

1.7 Planungs-, Kartengrundlage

Grundlage der Planung ist eine amtliche Liegenschaftskarte des Katasteramtes mit dem aktuellen Stand der Flurstücksbildung.

Die Plandarstellung erfolgt im Maßstab 1 : 500.

Lage, Größe und Beschaffenheit des Plangebiets

Lage

Das Plangebiet befindet sich in der Ortslage Gohrau, im Kreuzungsbereich der Kreisstraße und der Straße der Jugend.

Das Plangebiet befindet sich in Randlage des historischen Dorfkerns von Gohrau. Mit der Bebauung (Wohnen) entlang der Kreisstraße nordwestlich des Bearbeitungsgebietes verdeutlicht das Plangebiet verstärkt in den städtebaulichen Zusammenhang des Dorfes bezogen. Noch in Randlage im Übergang zum westlich angrenzenden Wald und dem östlich anschließenden Friedhof gelegen, ist es nunmehr markanter Bestandteil eines klar erkennbaren baulichen Zusammenhanges. Verstärkt wird dieser Eindruck durch die voluminöse Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und die großflächige Versiegelung des bebauten Grundstückes.

Die besondere Situation im Kreuzungsbereich Kreisstraße/ Straße der Jugend ist durch die von Bäumen bestandene Fläche im nördlichen Teil des Plangebietes gegeben. Der Bereich wirkt als wichtiger Bestandteil des „Grüns im Dorf“ und als solcher besonders erhaltenswert.

Topographie

Das Bearbeitungsgebiet weist nur geringfügige topographische Höhenunterschiede durch kleinere Böschungen, vor allem im südlichen und westlichen Grenzbereich zu den angrenzenden Grundstücken, auf.

Insgesamt ist die gesamte versiegelte Fläche als relativ eben einzuschätzen. Im Übergang zu den durch Baufreiheit gekennzeichneten Bereichen südlich (Friedhof) und westlich (Wald) steigt das Gelände leicht an (Böschung). In kleineren Bereichen im südlichen Teil des Bearbeitungsgebietes haben sich zwei kleinere Standgewässer gebildet, in deren unmittelbarem Umfeld das Gelände leicht absinkt.

Baugrund und hydrologische Verhältnisse

Die Gemarkung Gohrau liegt im Breslau-Magdeburger-Urstromtal (Altmoränengebiet) und ist landschaftlich zum Nordrand der Dübener Heide.

Die pleistozäne sandige Niederterrasse bildet den geologischen Untergrund. Dünensand, der teilweise über Sand und Schluff steht, tritt als Alluvialböden an der Erdoberfläche an.

Hydrologisch ist das Gebiet in unbedeutendem Maße von der Elbwasserführung abhängig, vor allem in pleistozänen Grundwasserleitern erfolgt die Wasserbildung und -speicherung.

Klima

Charakteristisch für die klimatischen Verhältnisse sind:

| | |
|------------------------------------|----------|
| Jahrestemperatur, Mittelwert | 8,7 °C |
| Niederschlag, mittlere Jahressumme | 570 mm/a |

Das Gebiet ist dem Klimabezirk „Elbaue“ des Binnenlandklimas zuzuordnen.

2.5 Größe des Plangebiets, Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von ca. 0,88 ha. Es liegt in der Gemarkung der Gemeinde Gohrau und bezieht die Flurstücke 230/ 2 und 1/ 31 der Flur 3 ein.

| Flur | Flurstücke | Größe in m ² | Eigentümer |
|------|----------------------------------|-------------------------|--|
| 3 | 1/ 31 (Kreisstraße 20) | 1.902 | ½ Thomas, Günther ¼ Peuckert, Detlef ¼ Peuckert, Manfred |
| 3 | 230/ 2 (Straße der Jugend 80) | 6.897 | Zentex Teppichboden GmbH & Co. |

Die Verfügungsberechtigung für das Flurstück 1/ 31 der Flur 3 Gemarkung Gohrau zugunsten des Vorhabenträgers, der Zentex Teppichboden GmbH & Co., liegt vor.

3 Bestandsaufnahme

3.1 Bau- und Nutzungsstruktur

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Teppichmarkt“ dient vorrangig dem Ziel der Sicherung des Standortes der Firma Zentex Teppichboden GmbH & Co. in Gohrau, d.h. der Sicherung der städtebaulichen Ordnung in diesem Bereich.

Die nachfolgenden Aussagen zur Bestandsaufnahme entsprechen in diesem Sinne im wesentlichen den Planungszielen und Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes (Punkt 4 Planungsziel).

Der Bestand innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist vordringlich charakterisiert durch die vorhandene Verkaufs- und Lagerhalle der ZENTEX Teppichboden GmbH & Co, die sich im nordöstlichen Teil des Flurstückes 230/ 2 befindet. Es handelt sich dabei um ein ehemals als Lagerhalle für Getreide genutztes, 1952 errichtetes Gebäude der Agrargenossenschaft (Halle vom Typ „C 52“).

Mit der Umnutzung des Gebäudes und der Integration der Einrichtung eines „Teppichmarktes“ seit 1991 konnte der Baukörper erhalten werden. Die vormals landwirtschaftliche Nutzung in diesem Bereich des Dorfes und die damit verbundenen Emissionen rechtfertigten die Einordnung eines Dienstleistungsbetriebes mit nicht innenstadtrelevantem Sortiment, ohne die zu erwartenden bzw. zur Zeit stattfindenden Emissionen, über das bereits bis dahin vorhandene Maß hinaus zu steigern.

Bei dem Gebäude handelt es sich um eine große Halle, die über Verkaufs- und Lagerflächen in ausreichendem Maße verfügt. Darüber hinaus sind Sozialräume und ein Büro zur Verwaltung der Einrichtung im östlichen Teil des Gebäudes integriert.

Das Gebäude ist als hohe Lagerhalle eingeschossig aufgebaut und mit einem flach geneigten Satteldach versehen. Im mittleren Teil des Baukörpers befindet sich ein zu einem zweiten Geschöß ausgebaute Gebäudeteil, der mittels Pultdach bedacht ist. Dieser Teil des Gebäudes ist höher ausgebaut als die Halle selbst.

Ein kleinerer Anbau befindet sich westlich unmittelbar an das Gebäude angrenzend. Es handelt sich dabei ebenfalls um einen eingeschossigen Baukörper mit Pultdach. Direkt an das Gebäude anschließend prägen zwei Flüssiggasbehälter das Bild im unmittelbaren Umfeld des Baukörpers. Diese befinden sich an der nordöstlichen bzw. südöstlichen (auf einer dort befindlichen Rampe) Traufseite der Halle.

Der Eingangsbereich für den Publikumsverkehr wird durch ein verglastes Vorhäuschen (Windfang) an der südöstlichen Traufseite des Gebäudes gebildet.

Aus der ursprünglichen Nutzung erhalten sind im mittleren Teil der Halle an der nördlichen und südlichen Traufseite zwei kleinere Rampen, die durch Stufen/Treppen begehbar gestaltet sind.

Im südöstlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein kleinerer, eingeschossiger Lagerschuppen mit Pultdach, der unmittelbar an den Grundstücksgrenzen errichtet wurde. Südwestlich des Gebäudes befindet sich eine Fläche, die als Lager-/ Abstellplatz verschiedener Materialien genutzt wird.

Den südlichen Abschluss der versiegelten Flächen bildet eine Mauer, die teilweise geklinkert, in anderen Abschnitten durch größere Steinformate in einer Höhe bis 1,40 m aufgebaut ist. Hinter der Mauer befinden sich Grünflächen, die durch eine kleinere Böschung in das Grundstück des Friedhofes bzw. andere benachbarte Grundstücke übergehen.

Das Flurstück 230/2 wird im südwestlichen, westlichen und nördlichen Bereich durch Zäune (Maschendraht) begrenzt.

Es ist festzuhalten, dass ein Teil des Grundstückes außerhalb des eingezäunten Bereiches liegt !

Auch im östlichen Eingangsbereich zum Grundstück bestimmt ein Zaun und eine südlich der Toreinfahrt anschließende Mauer die Begrenzung des Grundstückes.

Die versiegelten Flächen (Betonplatten, großflächig) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dienen sowohl dem Anlieferverkehr, als auch als Parkflächen dem Besucherverkehr. Eine Differenzierung der Nutzungsstrukturen ist nicht gegeben (Bereiche des Anliegerverkehrs / Bereiche für Stellflächen).

Besonders prägend im Plangebiet stellt sich die kleine baumbestandene Fläche nördlich des Verkaufs- und Lagergebäudes ZENTEX dar.

Der Bereich prägt das Ortsbild als „Grüne Insel“ im Siedlungsgefüge nachhaltig.

Eine Vielzahl von Leitungen der Versorgungsträger (Energieversorgung, Telekommunikation, Wasserversorgung) ist unterirdisch, vor allem im Kreuzungsbereich der Kreisstraße / Straße der Jugend auf dem Grundstück 1/31 anzutreffen. Sichtbar sind der Betonmast der Energieversorgung und beigeordnete Schaltkästen sowie ein Schacht der Wasserversorgung.

Ein kleiner Weg (Charakter „Trampelpfad“) durchquert die baumbestandene Fläche von südost nach nordwest.

Das Flurstück wird nicht durch Einfriedungen begrenzt.

Der Standort der Verkaufseinrichtung „Teppichmarkt“ nahe der Kreisstraße (kurze Anbindung über die Straße der Jugend) ist allgemein verträglich und im Sinne der Nutzung der vorhandenen Bausubstanz städtebaulich sinnvoll.

3.2 Verkehrserschließung

Das Plangebiet befindet sich in kurzer Entfernung zur Kreisstraße – der Landesstraße L 131, die die Bezeichnung „Kreisstraße“ als Name führt – und ist an diese unmittelbar über die Straße der Jugend angebunden. Durch die Nutzung bedingte zusätzlich erhöhte Verkehrsaufkommen führen aufgrund der Nähe zur den Ort durchquerenden Hauptstraße und dem sehr guten Ausbauzustand der Straße der Jugend nur bedingt zu negativen Einflüssen auf die umliegenden Bereiche.

Nach Erhebungen vor Ort ist das anzutreffende Verkehrsaufkommen verträglich nach Art und Umfang einzustufen. Lieferverkehr (Lkw verschiedener Größenklassen) beschränkt sich auf wenige Zeitpunkte über den Tag verteilt. Vordringlich ist es der Individualverkehr (motorisierter Individualverkehr), der den Hauptanteil am Fahrverkehr zur im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Einrichtung bildet.

Der Kreuzungsbereich der Straße der Jugend zur Kreisstraße ist verkehrstechnisch und in Berücksichtigung des durch die Nutzung im Plangebiet bedingten erhöhten Verkehrsaufkommens ausreichend bemessen und in einem sehr guten Ausbauzustand. Die Einfahrt zum Plangebiet ist zweckmäßig ausgebildet und genügt den an sie gestellten Anforderungen (Pkw- und Lkw-Zufahrt).

Eine weitere Erhöhung des Verkehrsaufkommens und damit verstärkte negative Folgen sind durch die Planung nicht zu erwarten, da durch diese kein Ausbau der Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes beabsichtigt wird.

Entlang der Straße, auf der westlichen Straßenseite verläuft ein kombinierter Rad-/ Fußweg.

3.3 Technische Infrastruktur

3.3.1 Trinkwasserversorgung

Die im Geltungsbereich befindlichen Hauptleitungen der Trinkwasserversorgung sind im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen worden.

Die Hausanschluss-Leitung mit einer Größe von DN 50 PE verläuft von der östlichen Giebelseite des Gebäudes in östliche Richtung. Anschluss an die zentrale Trinkwasserversorgung erhält die Leitung über die Hauptversorgungsleitung der Größe DN 200 ZM in der Straße der Jugend.

Im nordöstlichen Teil des Flurstückes 1/31 befindet sich ein Schacht, der über eine Leitung DN 150 ZM Anschluss an die parallel der Straße der Jugend verlaufende Versorgungsleitung DN 200 ZM erhält. Nordwestlich des Schachtes endet die westlich aus dem Schacht austretende Leitung an dem dort befindlichen Schieber / Unterflurhydrant.

Notwendige Sicherheitsabstände und Baufreiheiten sind eingehalten.

3.3.2 Abwasserentsorgung – Schmutzwasser

Im Geltungsbereich befinden sich derzeit keine Leitungen einer zentralen Abwasserentsorgung.

Die Schmutzwasserentsorgung ist für das Bebauungsplangebiet mittels einer Dreikammer-Klärgrube mit Sickerschacht an der östlichen Giebelseite an das Gebäude (nördlich der Toreinfahrt) anschließend, auch gegenüber zukünftigen Anforderungen ausreichend gesichert. Die Grube wird jährlich ausgepumpt.

Notwendige Sicherheitsabstände und Baufreiheiten der Einzelkläranlage zum Baukörper sind eingehalten.

Eine zentrale Abwasserentsorgung für den Ort Gohrau ist gemäß Investitionskostenplan des Wasserzweckverbandes Oranienbaum-Wörlitz-Vockerode für den Zeitraum 2004 bis 2006 vorgesehen. Perspektivisch erfolgt darüber auch der Anschluss des Plangebietes.

3.3.3 Abwasserentsorgung – Regenwasser

Anfallendes Regenwasser (Dachfläche, Hofbereich/Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) wird derzeit auf der Fläche selbst beseitigt. Die Regenwasserableitung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfolgt durch die Sammlung von Regenwasser in Einläufen, deren Zuleitung zu zwei parallel zum Gebäude verlaufenden unterirdischen Rinnen und die Ableitung des so gesammelten Wassers auf die unversiegelten Flächen im Randbereich des Grundstückes.

Darüber hinaus auf dem befestigten Gelände anfallendes Regenwasser wird durch das natürliche Gefälle bzw. das Gefälle der versiegelten Flächen abgeleitet und in den Randbereichen zur Versickerung gebracht.

3.3.4 Energieversorgung

Die im Geltungsbereich befindlichen Hauptleitungen der Energieversorgung sind im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen worden.

Die oberirdisch / unterirdisch geführten Leitungen mit einer Leistung von 15.000 Volt verlaufen parallel der Straße der Jugend.

Im nordöstlichen Teil des Flurstückes 1/31 befinden sich eine Vielzahl von Leitungen der Energieversorgung. Dominant in Erscheinung tretend ist der dort befindliche Betonmast, der

die von Osten ankommende oberirdische 15 kV-Leitung aufnimmt. Unterirdische 15 kV-Leitungen verlaufen in westlicher, nördlicher und südlicher Richtung auf den Mast zu bzw. von diesem weg. Des Weiteren macht ein Schaltkasten im direkten Umfeld des Mastes die Existenz weiterer Leitungen der Energieversorgung erkennbar.

3.3.5 Fernmeldeversorgung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG.

Die Leitungen verlaufen parallel der Straße der Jugend. Der Haus-Anschluss des Gebäudes befindet sich an der östlichen Giebelseite.

Darüber hinaus befinden sich im nordöstlichen Teil des Flurstückes 1/31 verschiedene Telekommunikationsleitungen. Diese verlaufen parallel der Kreisstraße sowie parallel der Straße der Jugend. Letztere erhält Verbindung über eine unmittelbar südlich des im nordöstlichen Bereich des Flurstückes befindlichen Grabens verlaufende unterirdische Leitung.

3.3.6 Altlasten

Im Geltungsbereich befindet sich ein kein Altlastenstandort bzw. Altlastenverdachtsfläche.

3.3.7 Wärmeversorgung

Die Wärmeversorgung des Gebäudes wird über Gasheizung sichergestellt. Die erforderlichen Flächen für die Unterbringung der notwendigen Gasbehälter (Propan/Butan, Inhalt jeweils 4850 Liter) befinden sich derzeit an der nordöstlichen bzw. südwestlichen Traufseite des Gebäudes.

4 Planungsziel

4.1 Städtebauliches Konzept

Der Bebauungsplan sieht vor, die Nutzung des Plangebietes im Sinne der Festsetzung eines Verbrauchermarktes „Teppichmarkt“ zu sichern (Bestand) und das verträgliche Nebeneinander der städtebaulichen Funktionen auch weiterhin zu gewährleisten.

Planungsziele:

- Sicherung des bestehenden Dienstleistungsunternehmens Zentex - „Teppichmarkt“ mit seinem nicht innenstadtrelevanten Warensortiment
- Festsetzung eines „Teppichmarkt“ zur Regelung der Nichtzulässigkeit von Gewerbe oder anderen Arten der Flächennutzung,
- Sicherung der nachbarschaftsverträglichen Nutzung (im Bestand),
- Festsetzung der städtebaulichen Raumsituation in Weiterentwicklung/ -nutzung der ehemals landwirtschaftlich genutzten Halle zur Gewährleistung der Siedlungsgestalt in diesem Bereich des Dorfes,
- Sicherung der Erschließung des Plangebietes über die Straße der Jugend in Verbindung mit der Festsetzung eines Bereichs für die Ausfahrt,
- Sicherung und Festsetzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,
- Festsetzung von Pflanzgebieten auf den gewerblichen Baugebieten zur Sicherung einer relativen Durchgrünung sowie der internen Ausgleichsmaßnahmen.

Da die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vorrangig dem Ziel der Sicherung des Standortes der Firma Zentex GmbH & Co. in Gohrau dient, d.h. der Sicherung der städtebaulichen Ordnung in diesem Bereich, entsprechen die nachfolgend aufgeführten Planungsziele im wesentlichen den Aussagen der Bestandsaufnahme (siehe Punkt 3 Bestandsaufnahme) – sie besitzen in diesem Sinne bestätigenden bzw. festsetzenden Charakter.

4.2 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist über die Straße der Jugend nahezu unmittelbar an die Kreisstraße angebunden (siehe Punkt 3.2). Der Ausbauzustand des Straßennetzes ist sehr gut und in Hinsicht auf die gestellten Anforderungen des durch die Nutzung bedingten zusätzlich erhöhten Verkehrsaufkommens ausreichend bemessen.

Die Einfahrt zum Plangebiet ist zweckmäßig ausgebildet und genügt den an sie gestellten Anforderungen (Pkw- und Lkw-Zufahrt).

Da kein Ausbau der Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes beabsichtigt wird, ist eine weitere Erhöhung des Verkehrsaufkommens und damit verstärkt negative Folgen nicht zu erwarten.

Straßenbegleitend sind die entlang der Straße der Jugend verlaufenden Fuß- und Radwege zu sichern.

Zur Gewährleistung der Funktionsfähigkeit der Einrichtung des Teppichmarktes muss eine ausreichende Anzahl von Pkw-Stellplätzen vorhanden sein. Für den Stellplatzbedarf ist theoretisch als unterste Grenze 1 Stellplatz je 20 m² Verkaufsnutzfläche anzunehmen. Eine entsprechende Anzahl an Stellplätzen – 81 Stellplätze bei 1622 m² Verkaufsnutzfläche – kann im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht nachgewiesen werden. Die aktuelle Nutzung des Bereiches und die durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ausschließlich auf dessen Sicherung / Weiterführung des Bestandes orientierte „Entwicklung“ des Teppichmarktes zeigt deutlich, dass die vorhandene Anzahl an Stellplätzen im Bereich der dargestellten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

ausreichend bemessen und dem derzeitigen Nutzungsumfang hinreichend ist. Bei der hier vorhandenen und auch zukünftig in diesem Umfang weitergeführten Nutzungsart der Verkaufsstätte – ein Teppichmarkt – sind keine größeren Besuchermengen vergleichbar der eines Lebensmittelgeschäftes / großflächigen Einzelhandelsunternehmens vorhanden bzw. zu erwarten. Im laufenden Betrieb erweisen sich die vorhandenen Möglichkeiten als sehr großzügig angelegt, ist der Publikumsverkehr doch stark spezialisiert. Selbst in Vorbereitung wichtiger Feiertage (z.B. Weihnachten) wird nur ein geringer Teil der vorhandenen Parkmöglichkeiten genutzt bzw. beansprucht.

Derzeit sind ca. 40 bis 50 Stellplätze im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sicher nachzuweisen. Eine solche Anzahl Besucher war in der Vergangenheit – seit bestehen des Teppichmarktes – nicht annähernd erreicht worden, noch wird dies durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes, der ausschließlich die Sicherung des Bestandes beabsichtigt, erwartet.

Eine Vergrößerung der Anzahl der Stellplätze wird hinsichtlich der mit dem Bebauungsplan allgemein verfolgten Zielstellung nach lediglich Sicherung des funktionierenden und ausreichenden Bestandes als unzweckmäßig und in Anbetracht der „Entwicklungs“-absichten unangemessen angesehen.

4.3 Technische Infrastruktur

4.3.1 Trinkwasserversorgung

Für die Trinkwasserversorgung des Bebauungsplangebiets stehen die erforderlichen Leitungen zur Verfügung (siehe Punkt 3.3.1). Der Ausbau des Trinkwassernetzes ist nicht erforderlich.

4.3.2 Löschwasserversorgung

Für das Plangebiet wird mindestens eine Löschwasserbereitstellung von 96 m³/h für einen Zeitraum von 2 Stunden benötigt. Löschwasser ist aus dem Leitungsnetz der WBW mbH nicht verfügbar.

Die Löschwasserversorgung wird über zwei Löschwasserbrunnen, gelegen im Bereich der Bushaltestelle an der Kreisstraße (Feuerlöschbrunnen 2/98) sowie auf dem übernächsten anschließenden Grundstück an der Straße der Jugend (vor Gartengrundstück Röder) ausreichend sichergestellt. Der Nachweis zur ausreichenden Löschwasserversorgung wird durch zwei Messprotokolle geführt, die als Anlage 1 der Begründung beigelegt sind. Weitere Möglichkeiten sind nicht erforderlich.

4.3.3 Abwasserentsorgung – Schmutzwasser

Die Abwasserentsorgung – Schmutzwasser des Bebauungsplangebiets ist über die bestehende Dreikammer-Kläranlage ausreichend sichergestellt (siehe Punkt 3.3.2).

Der Ausbau der Anlage ist nicht erforderlich.

Bei einer Errichtung/Realisierung einer zentralen Abwasserentsorgung (geplant 2004 bis 2006) kann der Anschluss des Geländes technisch problemlos erfolgen. Ggf. ist die vorhandene Kläranlage als Vorklärstufe zu belassen.

4.3.4 Abwasserentsorgung – Regenwasser

Das auf dem Grundstück anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser von den Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen wird schadlos vor Ort, auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht. Trotz des hohen Versiegelungsgrades der Außenanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kann davon ausgegangen werden, dass eine vollständige Regenwasserversickerung im Geltungsbereich (versiegelte Fläche, Dachfläche)

über die bestehenden Einlaufschächte und unterirdischen Sammelkanäle mit Ableitung über die Randbereiche der versiegelten Flächen hinaus möglich ist (siehe Punkt 3.3.3).

Weitere Möglichkeiten der Entsorgung anfallenden Regenwassers sind mit direkter Ableitung zu den unversiegelten Flächen im Verlauf des gegebenen („natürlichen“) Gefälles gegeben. Die Regenwasserentsorgung ist im derzeitigen Zustand ausreichend bemessen und zweckmäßig.

Ein Ausbau im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bzw. ein Anschluss an die Leitung der zentralen Regenwasserentsorgung im Straßenraum der Straße der Jugend ist nicht erforderlich.

In diesem Zusammenhang ist zu beachten, dass Einleitungen in ein Gewässer oder in den Regenwasserkanal der Gemeinde grundsätzlich erst dann zulässig sind, wenn der Vorhabenträger der unteren Wasserbehörde nachweist, dass die Versickerung auf dem Grundstück nicht möglich ist.

4.3.5 Energieversorgung

Zur Energieversorgung des Bebauungsplangebiets stehen die erforderlichen Leitungen zur Verfügung (siehe Punkt 3.3.4). Der Ausbau des Versorgungsnetzes ist nicht erforderlich. Eventuell notwendige Leistungsreserven sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplans vorhanden.

4.3.6 Fernmeldeversorgung

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Bebauungsplangebiets stehen die erforderlichen Leitungen zur Verfügung (siehe Punkt 3.3.5). Der Ausbau des Telekommunikationsnetzes ist nicht erforderlich.

4.3.7 Wärmeversorgung

Die Wärmeversorgung des Gebäudes mittels Gasheizung wird beibehalten. Der nordöstliche Standort des dafür erforderlichen Flüssiggasbehälters an der Traufseite des Gebäudes bleibt erhalten. Der an der südwestlichen Traufseite befindliche Behälter wird an die westliche Giebelseite des Gebäudes, westlich oder südlich des kleinen Anbaus, umverlegt. Die bisher unter dem Behälter befindliche Rampe wird zurückgebaut.

5 Städtebau

Das Sondergebiet soll der Sicherung des Bestandes des „Teppichmarktes“ an diesem Standort vorbehalten bleiben. Mit der Festsetzung im Bebauungsplan erfolgt die Sicherung der im Bestand nachbarschaftsverträglichen Nutzung über den Bestandsschutz hinaus. Durch die Festsetzung dieser Art der baulichen Nutzung sollen andere Nutzungen, die das Wohnen im Umfeld des Bearbeitungsgebietes unzumutbar stören, vermieden werden. Die Straße der Jugend dient als Anliegerstraße der Erschließung des Vorhabensgebietes. Die straßentechnischen Voraussetzungen sind für eine über den Anliegerverkehr hinausgehende Verkehrsfrequentierung gegeben.

Die übergeordnete stadtplanerische Zielvorstellung der Verringerung der baulichen Dichte innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, umgesetzt durch die konsequente Reduzierung des Maßes der baulichen Nutzung auf den vorhandenen Bestand, wird durch die Festsetzungen im Bebauungsplan nachhaltig unterstützt.

Mit der Freihaltung der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen erfolgt die Sicherung der „Grünen Bereiche“ im Dorf, unter denen diese Flächen wichtige Bestandteile darstellen. Über die gebietsstrukturelle Gliederung hinaus, besteht hier die Möglichkeit, notwendige Ausgleichsmaßnahmen in direkter Zuordnung zum Ort des Eingriffs vorzunehmen. Die Pflanzung und Erhaltung von Bäumen vermindert die Eingriffe in das Biotop- und Klimapotential und wertet den bebauten Bereich auch optisch auf. Die Bäume bieten Lebensraum für verschiedene Kleintiere und Vogelarten. Die Grünflächen durchdringen das Plangebiet. Sie sind wichtiger Bestandteil für die Relativierung des Eingriffs in den Naturhaushalt. Zur Optimierung der Ausgleichsleistung ist es erforderlich, ergänzende Bepflanzungen möglichst naturnah anzulegen, so dass ausschließlich Baum- und Straucharten hoher ökologischer Wertigkeit vorgeschrieben werden. Die private Grünfläche des Flurstücks 1/31 soll mit dem Erhalt der Wegefläche in ihrer ökologischen Ausgleichsfunktion möglichst wenig eingeschränkt werden. Die Festsetzung ist durch den Vorhabenträger dem Ziel verpflichtet, den Weg für die öffentliche Nutzung zu erhalten und darüber hinaus die Biotopfunktion der Grünfläche so wenig wie möglich einzuschränken. Hinsichtlich des Wasser-, Boden- und Klimapotentials stellt die vorhandene Bauweise die verträglichste Bauweise dar. Des weiteren wird das Biotoppotential begünstigt, so werden insbesondere Austauschbeziehungen für Kleinlebewesen bei dieser Bauweise am wenigsten gestört.

Vorrangiges Ziel ist es, dass die notwendigen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft weitestgehend in standörtlichem Bezug zum Ort des Eingriffs zur Verfügung stehen. Somit werden alle Möglichkeiten ausgeschöpft, im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, den Eingriff zu großen Teilen im Geltungsbereich selbst auszugleichen.

Das Plangebiet befindet sich im Dessau-Wörlitzer-Gartenreich, welches ein Kulturdenkmal gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 2 DenkmSchG LSA ist. Diesen Umstand gerecht werdend und unter Berücksichtigung der das Ortsbild Gohraus bestimmenden Wirkung des Objektes wird das Farbspektrum für die Fassadengestaltung auf die Bereiche „Elfenbein – beige / grau / beige / grünbeige – sandgelb – oxidrot bzw. ziegelfarben – schilfgrün – signalgrau / moosgrau / olivgrau / betongrau / seidengrau / kieselgrau“ oder analog in Verhinderung der Auswahl greller Farben eingeschränkt. Die Farbe weiß wird ausgeschlossen. In Hinsicht auf die Gestaltung von Werbeanlagen wird auf § 14 Abs. 1 DenkmSchG LSA verwiesen. Bezugnehmend auf die o.g. Ansprüche bei der Gestaltung sind Werbeanlagen nur an der Stätte der die Werbung betreffenden Handelseinrichtung zulässig. Werbung von weiteren Firmen ist nicht zulässig und muß spätestens nach Bestandskraft der Bauleitplanung entfernt werden. Bewegliche Werbung und Wechsellichtwerbung sind nicht zulässig sowie Türen und Fenster von Werbeanlagen freizuhalten.

6 Integrierter Grünordnungsplan

Im Interesse einer mit Natur- und Umweltschutzbelangen weitestgehend einvernehmlichen Planung erfolgt für das Vorhabensgebiet die Erstellung eines integrierten Grünordnungsplanes.

Mit der Aufstellung dieses Planes wird den gesetzlichen Forderungen der §§ 1 und 1a BauGB nachgekommen, welche die Einstellung der Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege in die Bauleitplanung verlangen.

Zur Vorbereitung der Bauleitplanung ist eine Bestandsaufnahme und Bewertung des Naturhaushaltes im Vorhabensgebiet (Boden, Wasser, Klima und Luft, Flora und Fauna) beauftragt worden, um daraus Schlußfolgerungen und Maßnahmen für die Festsetzungen des Bebauungsplanes ableiten zu können.

Damit wird die gesetzliche Forderung des § 1 Abs. (5) BauGB erfüllt, welcher verlangt:

„Die Bauleitpläne sollen eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen.....

Ziff. 7.: die Belange des Umweltschutzes, auch durch die Nutzung erneuerbarer Energien, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushalts, des Wassers, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen, sowie das Klima.“

Gleichzeitig wird der Forderung des § 7 Abs. 1 des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt vom 11.02.92 (geänd. 27.01.1998) entsprochen, welcher festsetzt, daß die Gemeinden Grünordnungspläne zur Vorbereitung oder Ergänzung der Bebauungspläne zu erarbeiten haben.

Mit der Bestandserfassung und Bewertung der natürlichen Schutzgüter werden wesentliche Inhalte eines Grünordnungsplanes erarbeitet und die gesetzlichen Anforderungen erfüllt. Es werden zunächst die natur- und landschaftsräumlichen Grundlagen und der Ausgangszustand der natürlichen Schutzgüter (Boden, Wasserhaushalt, Klima/ Luft, Flora, Fauna) dargelegt und bewertet sowie die im Zusammenhang mit dem Vorhaben stehenden Konflikte erläutert. Hieraus wird der erforderliche Handlungs- und Maßnahmenbedarf für angemessene Begrünungs-, Umweltschutz- und landschaftspflegerische Maßnahmen innerhalb der Bauleitplanung abgeleitet. Die erforderlichen Maßnahmen zum Erhalt von Naturwerten innerhalb der Vorhabensfläche, für die Grüngestaltung und Ausgleichsmaßnahmen für die durch das Vorhaben bedingten nachteiligen Veränderungen des Naturhaushaltes werden im Text und Plan dargestellt.

Der integrierte Grünordnungsplan wurde parallel zum jeweiligen Bearbeitungsstand des Bebauungsplanentwurfs erarbeitet. So entwickelten sich die grundlegenden Strukturvorstellungen aus dem städtebaulichen Konzept, gleichzeitig wurden Erkenntnisse und Empfehlungen aus dem Grünordnungsplan in den Bebauungsplan integriert und durch textliche Festsetzungen und Planzeichen umgesetzt. Der integrierte Grünordnungsplan ist kein rechtsverbindlicher Plan. Er ist als Bestandteil der Begründung des Bebauungsplans unverbindliche Richtlinie für die Gestaltung der Grün- und Freiflächen.

Mit der Festsetzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen erfolgt die Sicherung einer relativen Durchgrünung sowie der internen Ausgleichsmaßnahmen. Die Flächen sind wichtige Bestandteile „Grüner Bereiche“ im Dorf.

Die Ergebnisse der Erarbeitung des integrierten Grünordnungsplanes parallel zum Bebauungsplan sind in Punkt 4 „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ des Teiles A – Planungsrechtliche Festsetzungen der Textlichen Festsetzungen sowie in Punkt 6 „Ergänzende Festsetzungen“ eingefügt und ausreichend berücksichtigt.

Die folgende Pflanzenliste ergänzt die getroffenen Festsetzungen:

Pflanzenliste

Bäume

| | |
|----------------------|---------------------------|
| Feldahorn | <i>Acer campestre</i> |
| Hainbuche | <i>Carpinus betulus</i> |
| Baumhasel | <i>Corylus colurna</i> |
| Rotbuche | <i>Fagus sylvatica</i> |
| Gemeine Esche | <i>Fraxinus excelsior</i> |
| Traubenkirsche | <i>Prunus padus</i> |
| Traubeneiche | <i>Quercus petraea</i> |
| Stieleiche | <i>Quercus robur</i> |
| Vogelbeere/Eberesche | <i>Sorbus aucuparia</i> |
| Mehlbeere | <i>Sorbus aria</i> |
| Winterlinde | <i>Tilia cordata</i> |

Sträucher

| | |
|-------------------------|----------------------------|
| Kornelkirsche | <i>Cornus mas</i> |
| Hartriegel | <i>Cornus sanguinea</i> |
| Hasel | <i>Corylus avellana</i> |
| Eingrifflicher Weißdorn | <i>Crataegus monogyna</i> |
| Rotdorn | <i>Crataegus laevigata</i> |
| Pfaffenhütchen | <i>Euonymus europaea</i> |
| Heckenkirsche | <i>Lonicera xylosteum</i> |
| Steinweichsel | <i>Prunus mahaleb</i> |
| Schlehe | <i>Prunus spinosa</i> |
| Hundsrose | <i>Rosa canina</i> |
| Traubenholunder | <i>Sambucus racemosa</i> |
| Wolliger Schneeball | <i>Viburnum lantana</i> |

Im Falle einer gewünschten späteren Begrünung der Fassaden des Verkaufs- und Lagergebäudes sind folgende Pflanzen zum Einsatz empfohlen:

| | |
|--------------------|---|
| Pfeifenwinde | <i>Aristolochia macrophylla</i> |
| Baumwürger | <i>Celastrus orbiculatus</i> |
| Waldrebe | Clematis in verschiedenen Arten und Sorten |
| Efeu | <i>Hedera helix</i> |
| Kletterhortensie | <i>Hydrangea anomala</i> ssp. <i>petiolaris</i> |
| Jelängerjelier | <i>Lonicera caprifolium</i> |
| Waldgeißblatt | <i>Lonicera periclymenum</i> |
| Wilder Wein | <i>Parthenocissus quinquefolia</i> |
| Schlingenknöterich | <i>Polygonum aubertii</i> |

7 Auswirkungen des Bebauungsplans auf öffentliche Belange

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere zu berücksichtigen:

§ 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB

„... die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung.“

§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB

„... die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung ... des Verkehrs ... des Post- und Fernmeldewesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung ... und die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.“

Der Bebauungsplan schafft für die bestehende Einrichtung des Teppichmarktes Planungssicherheit, der bestehende Betrieb wird in seinem Bestand gesichert. Er definiert in dessen Geltungsbereich die städtebaulichen Rahmenbedingungen und gewährleistet den wirtschaftsstrukturellen Erhalt des Standortes und dem damit verbundenen Arbeitsplatzangebot.

Der Bebauungsplan dient dem Erhalt und der Fortentwicklung des ehemals landwirtschaftlich genutzten Standortes bzw. Gebäudes (§ 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 4 BauGB).

Die schon vormals wirtschaftlich geprägte Funktion und Nutzung des Bereiches wird dem entsprechend gesichert und durch die Integration der Einrichtung des Teppichmarktes in diesem Sinne weiterentwickelt.

Im einzelnen sind berücksichtigt:

Verkehrerschließung

Gemäß § 4 Abs. 1 BauO LSA dürfen Gebäude nur errichtet werden: „... wenn das Grundstück in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegt oder wenn das Grundstück eine befahrbare, öffentlich-rechtlich gesicherte Zufahrt zu einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche hat;“.

Eine den Anforderungen der BauO LSA genügende Verkehrerschließung ist gewährleistet.

Eine für die vorhandene und über die Festsetzungen des Bebauungsplanes beabsichtigte Nutzung des Plangebietes – ausschließlich Sicherung des Bestandes – ausreichende / adäquate und zweckmäßige Anzahl an Stellplätzen für den ruhenden Verkehr ist nachweislich vorhanden.

Postalische Versorgung / Fernmeldewesen

Die Versorgung des Bebauungsplangebietes durch die Deutsche Bundespost ist sichergestellt. Anschlüsse des Fernmeldewesens / Telekommunikation sind vorhanden.

Wasser- und Energieversorgung

Träger der Wasserversorgung ist die Wassergesellschaft Börde-Westfläming mbH (WBW).

Träger der Energieversorgung ist die Mitteldeutsche Energieversorgung AG (MEAG).

Die Versorgung des Bebauungsplangebiets ist durch vorhandene Anschlüsse der Versorgungsträger gegeben und gesichert.

Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung im Bereich des Bebauungsplangebietes ist ausreichend gewährleistet.

Für nicht der Kategorie Hausmüll entsprechende Abfallstoffe liegen die Verantwortung zur Entsorgung beim Betreiber der Einrichtung. Eine entsprechende Entsorgung ist sichergestellt. Auf der Grundlage des § 4 des Abfallgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (AbfG LSA) vom 10. März 1998 (GVBl. LSA Nr. 11/1998) regeln die öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger durch Satzung den Anschluß- und Benutzerzwang für die Abfallentsorgung. Alle bei Baumaßnahmen und der Nutzung der Objekte anfallenden Abfälle sind entsprechend der jeweils gültigen Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Anhalt-Zerbst einer Verwertung bzw. Entsorgung zuzuführen. Nicht wiederverwertbarer Bodenaushub ist in Abstimmung mit dem Amt für Naturschutz und Landschaftspflege, Wasser- und Abfallwirtschaft des Landkreises Anhalt-Zerbst mit Sitz in Roßlau, Gustav-Bergt-Straße 3, Tel. 034901 / 91 256, zu verbringen.

Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung des Bebauungsplangebiets ist durch die vorhandene Dreikammer-Kläranlage in ausreichender Dimensionierung entsprechend der notwendigen Anforderungen gegeben und gesichert.

Oberflächenentwässerung

Die vollständige Versickerung von Regenwasser im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist gegeben.

Über die Versickerung hinausgehende Möglichkeiten der Oberflächenentwässerung sind nicht erforderlich.

Feuerschutz

Das Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist so beschaffen bzw. technisch ausgestattet, das der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch vorgebeugt wird sowie die Rettung von Menschen und wirksame Löscharbeiten möglich sind.

Brandschutztechnisch bestehen in der Halle des Teppichmarktes zwei Verkaufsstätten, da diese durch eine Brandwand in zwei Bauabschnitte von je ca. 1000 m² getrennt ist. Besondere Berücksichtigung bei der Anlage und Nutzung der Halle fanden / finden die Landesbauordnung und die Verwaltungsvorschriften „Gebäude besonderer Art und Nutzung“ § 55 BauO LSA sowie die verkaufsspezifischen Belange des Brandschutzes nach der VV BauO LSA, Anlage 4b, USTR. Durch die offene Stellung der Halle und die erst in mittlerer / weiterer Entfernung liegenden Gebäude ist die Gefahr der Brandausbreitung im Notfall nicht gegeben. Darüber hinaus sind durch die offene Lage Zu- und Durchfahrten, Bewegungsflächen und Stellflächen für Feuerwehrtechnik an drei Seiten der Halle vollständig, an der nördlichen Traufseite durch den vorhandenen Baumbestand eingeschränkt vorhanden. So ist die Zu- bzw. Umfahrt der baulichen Anlage über die festgesetzten Verkehrsflächen sowie Abstandsflächen mit Baufreiheit zum Gebäude vollständig gewährleistet.

Zwei Löschwasserbrunnen zur Bereitstellung von ausreichend Löschwasser sind im Bereich der Bushaltestelle an der Kreisstraße und im benachbarten Grundstück an der Straße der Jugend vorhanden. Darauf Bezug nehmend genügen die vorhandenen Möglichkeiten den Anforderungen an die Gewährleistung der Löschwasserversorgung bzw. des Feuerschutzes im Brandfall.

8 UVP-Pflicht

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung ist das BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz (Umweltschutzgesetz 2001) vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950) beachtet worden, insbesondere in Bezug auf die Ermittlungspflicht und Bewertung der Auswirkungen der Planung im Zuge der planerischen Abwägung. Diesbezüglich fanden im Verfahren Angaben umfassend Berücksichtigung, die eine UVP-Pflicht bzw. eine Nichtanwendung der UVP-Pflicht begründen.

Hierzu wurden die Kriterien gemäß Anlage 1 Nr. 18 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12. Februar 1999 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert durch Artikel I des Umweltgesetzes 2001 herangezogen.

Das im vorliegenden Bebauungsplan behandelte Vorhaben fällt nach Prüfung der Anlage 1 Liste "UVP-pflichtige Vorhaben" des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12. Februar 1999 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert durch Artikel I des Umweltgesetzes 2001 gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 in dessen Anwendungsbereich.

Das Vorhaben kann unter Punkt 18 „Bauplanungsrechtliche Vorhaben“, 18.6 „Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelbetriebes im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuchs ein Bebauungsplan aufgestellt wird, nur im Aufstellungsverfahren, mit einer zulässigen Geschossfläche von“ 18.6.2 „1200 m² bis weniger als 5 000 m² o.g. Anlage 1 eingeordnet werden. Gemäß dessen Einstufung ist das Vorhaben einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls (siehe § 3c Abs. 1 Satz 2 des o.g. Gesetzes) zu unterziehen.

Zur allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls wurden die in der Anlage 2 aufgeführten Kriterien des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12. Februar 1999 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert durch Artikel I des Umweltgesetzes 2001 angewendet.

Nach der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls gem. der in der Anlage 2 aufgeführten Kriterien des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12. Februar 1999 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert durch Artikel I des Umweltgesetzes 2001 kann festgestellt werden, dass die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung für den vorliegenden Bebauungsplan nicht erforderlich ist.

Zur Begründung dient die dieser Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan beigefügte Anlage.

9 Flächenverteilung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 8.799 m² mit folgender Unterteilung:

| Flächennutzung | Fläche (in m ²) | Fläche (in %) | Summe |
|---|-----------------------------|---------------|--|
| Grundfläche Markthalle | 2.060 | 23,41 | |
| Grundfläche Nebengebäude | 16 | 0,18 | |
| Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung | 2.792 | 31,73 | |
| Flächen für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung Gas | 114 | 1,30 | |
| | | | 4.982 m² (56,62 %) |
| Private Grünflächen | 1.825 | 20,74 | |
| Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern | 1.992 | 22,64 | |
| | | | 3.817 m² (43,38 %) |
| Summe | 8.799 | 100,00 | |

10 Kostenschätzung

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Teppichmarkt“ dient vorrangig dem Ziel der Sicherung des Standortes der Firma Zentex GmbH & Co. in Gohrau, d.h. der Sicherung der städtebaulichen Ordnung in diesem Bereich.

In diesem Sinne erfolgt über die Festsetzungen des Bebauungsplanes die Sicherung des Bestandes, der hierüber beschrieben und charakterisiert wurde. Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, die der Herstellung bestimmter Funktionen etc. dienen, sind nahezu nicht auszuführen. Lediglich die Erfüllung der Forderungen zur Farbgestaltung der Fassade der Verkaufs-/ Lagerhalle des Teppichmarktes führen zu Kosten, die jedoch durch den Vorhabenträger selbst unproblematisch zu tragen sind, gehören doch hierfür einzusetzende Farben zur Produktpalette der Handelseinrichtung.

Weitere Kostenpositionen sind im Rahmen des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht vorhanden.