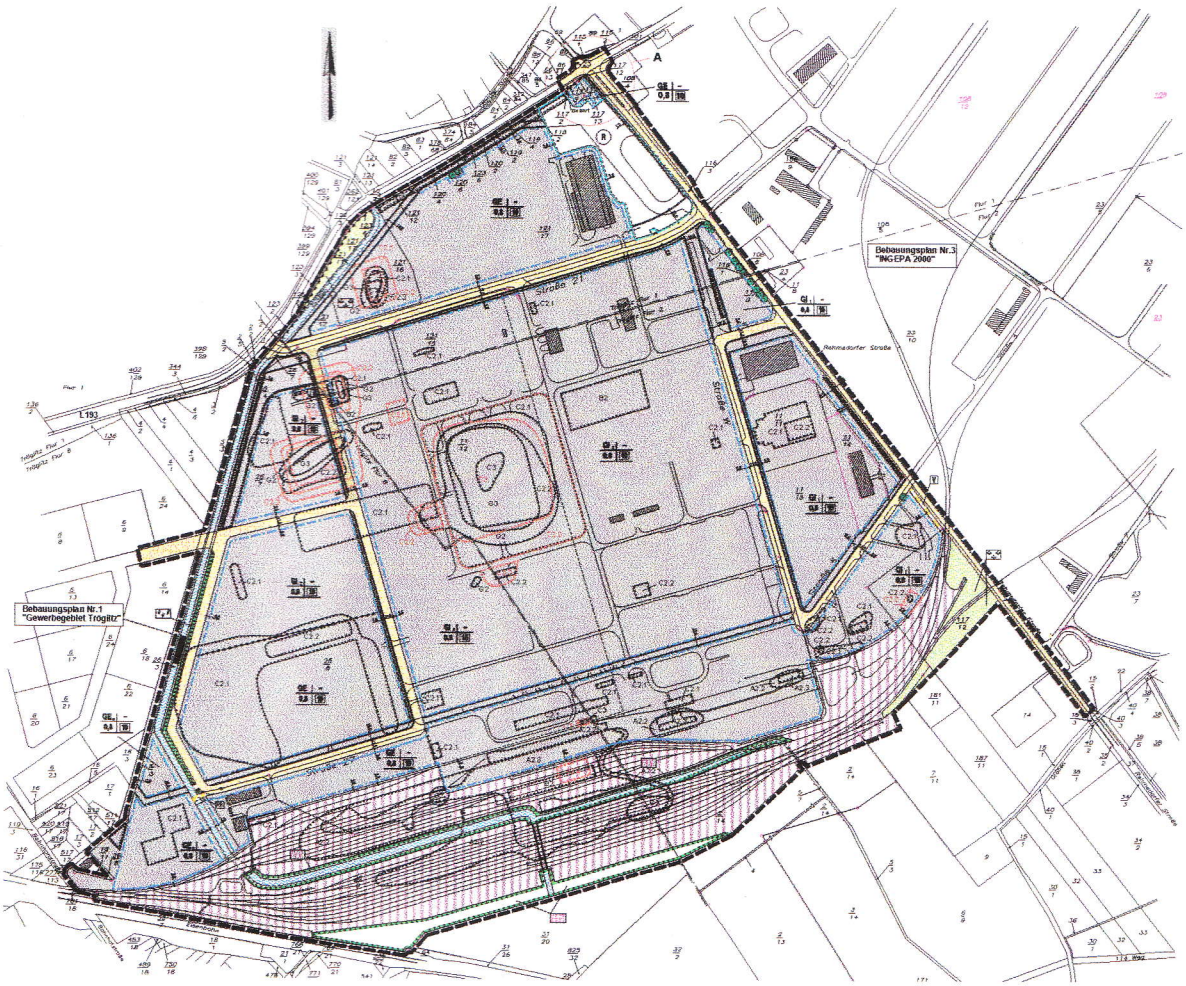
Bauleitplanung der Gemeinde Tröglitz

Bebauungsplan Nr. 4 „INGEPA/Neuwerks-fläche“

Begründung



Juni 1998

Dipl.-Ing. Zillinger
Ingenieure u. Architekten
CONSULTING-TEAM MITTE
An der kleinen Saale 1
06628 Bad Kösen
u n d
Weimarer Straße 1
35396 Gießen

Urschrift

Gemeinde Tröglitz * Burgenlandkreis *

INHALTSVERZEICHNIS

		Seite
1.	**Veranlassung**	**3**
2.	**Räumlicher Geltungsbereich**	**3**
3.	**Entwicklungsgrundsatz und Rechtsgrundlagen**	**3**
3.1	Regionales Entwicklungsprogramm und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
3.2	Rechtsgrundlagen	4
4.	**Landschaftsplanerische Grundlagen**	**4**
4.1	Bestandsaufnahme	4
4.2	Bewertung der Biotop-/Nutzungstypen	12
4.3	Erhaltenswerte Biotop-/Nutzungstypen	12
4.4	Biotop-/Nutzungstypen, deren Inanspruchnahme ausgleichbar und somit vertretbar ist	13
5.	**Planung**	**14**
5.1	Städtebau	14
5.2	Altlasten	16
5.3	Erschließung	17
5.3.1	Verkehr	17
5.3.2	Energie	20
5.3.3	Wasserwirtschaft	20
5.3.3.1	Wasserversorgung	20
5.3.3.2	Abwasserableitung	21
5.4	Grünordnerische Festsetzungen	22
5.5	Nachrichtliche Übernahmen und Allgemeine Hinweise	24
6.	**Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung**	**24**
7.	**Erschließung**	**26**
7.1	Baukosten für die öffentlichen Erschließungsmaßnahmen	26
7.2	Finanzierung	27
8.	**Bodenordnende Maßnahmen**	**27**
9.	**Rechtliches Verfahren**	**27**

Anlage: Vorhandene Grundwassermeßstellen (Brunnen)

1. Veranlassung

Die Flächen des Planbereiches wurden bis Ende 1995 industriell und gewerblich genutzt. Ab 1996 erfolgte der Rückbau der Altanlagen, die beräumten Flächen stehen zur Wiedervermarktung zur Verfügung.
Die ZSG Zeitzer Standortgesellschaft mbH (ZSG) ist Eigentümer des überwiegenden Teiles des Bebauungsplanes. Ihre Aufgabe ist es, durch Neuansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben eine möglichst große Anzahl neuer Arbeitsplätze zu schaffen.

Eine Voraussetzung zur effektiven Vermarktung der Altindustriefläche ist die Revitalisierung und Neustrukturierung des Standortes zur Anpassung an die durch Neuansiedlung gestellten Erfordernisse.

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von produzierenden Industrie- und Gewerbebetrieben und damit für die wirtschaftliche Weiterentwicklung der Gemeinde und der ganzen Region. Der Bebauungsplan dient vor allem der städtebaulichen Ordnung im Planbereich einschließlich der Erschließung und der erforderlichen grünordnerischen Maßnahmen. Die Infrastruktur wird verbessert.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich wird in der Gemarkung Tröglitz, in den Fluren 1, 2 und 8 wie folgt abgegrenzt:

Im Nordosten:	Industrie- und Gewerbefläche (Altwerk) (östlich der Rehmsdorfer Str.), bauleitplanungsrechtlich im Bebauungsplan Nr. 3 „INGEPA 2000/Altwerksfläche" abgesichert
Im Südosten:	Landwirtschaftliche Flächen bzw. Bahnhof von Tröglitz
Im Westen:	Gewerbegebiet der Gemeinde Tröglitz, bauplanungsrechtlich im Bebauungsplan Nr. 1 „Gewerbegebiet Tröglitz" abgesichert
Im Nordwesten:	Landesstraße L 193

3. Entwicklungsgrundsatz und Rechtsgrundlagen

3.1 Regionales Entwicklungsprogramm und Entwicklung aus dem F-Plan

Die Flächen sind im Regionalen Entwicklungsprogramm für den Regierungsbezirk Halle als Vorrangstandort für großflächige Industrieansiedlung

ausgewiesen.
Im Entwurf des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Dreiländereck, zu der neben Tröglitz auch die Gemeinden Langendorf, Rehmsdorf und Spora gehören, sind für den Planbereich gewerbliche Bauflächen dargestellt. Im Rahmen der Offenlegung zum Flächennutzungsplan wurden keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Ausweisung einer gewerblichen Baufläche vorgebracht.

Die geplanten Nutzungen stehen daher im Einklang mit den Zielen des Regionalen Entwicklungsprogrammes und sind aus dem Entwurf des Flächennutzungsplanes entwickelt.

3.2 Rechtsgrundlagen

Die Festsetzungen wurden gem. § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit §§ 1 bis 23 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in den B-Plan aufgenommen.

Die Planzeichen wurden aus der Planzeichenverordnung entwickelt.

4. Landschaftsplanerische Grundlagen

4.1 Bestandsaufnahme

Um die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes und der damit verbundenen Grünordnung im Bebauungsplan zu berücksichtigen und Negativauswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschafts- und Ortsbild so gering wie möglich zu halten, wurde eine Bestandsaufnahme durchgeführt und ein Grünordnungsplan erstellt.

Bezüglich Informationen zu Naturraum, Klima, Böden, Geologie, potentieller natürlicher Vegetation etc. wird auf den Landschaftsplan der Gemeinde Tröglitz verwiesen, der derzeit bearbeitet wird.
Auch sind Ausführungen in der Umweltverträglichkeitsuntersuchung enthalten.

Im Grünordnungsplan ist der Bestand von 1997, 1995 sowie im Ausschnitt von 1994 dargestellt. Durch diese Darstellung wird die frühere intensive und fast vollständige industrielle Nutzung des Gebietes aufgezeigt.
Vor der Bestandsaufnahme wurden die erforderlichen Leistungen mit der Unteren Naturschutzbehörde Naumburg am 08.08.97 abgestimmt.
In Abstimmung mit der UNB lag das Schwergewicht der Bestandsaufnahme, die zwischen dem 11.08. und 13.08.97 durchgeführt wurde, auf der Erfassung der Gehölze, deren Lage mit Art– und Altersangabe (5-stufige Skala) in dem Grünordnungsplan dargestellt sind.
Aus Sicherheitsgründen konnte im Bereich der Gleisanlagen die genaue Lage

der Gehölze teilweise jedoch nicht erfaßt werden. Hier erfolgte eine Darstellung in der Karte mittels Schraffur und textlicher Beschreibung, ebenfalls in Abstimmung mit der UNB.
Seit 1996 wurden bereits viele ehemalige bauliche Anlagen abgerissen, wodurch sich der Anteil an vegetationsfähigen, besiedelbaren Freiflächen deutlich erhöht hat. Auf der Untersuchungsfläche wurden daher durch die Abrißarbeiten kontinuierlich Veränderungen vorgenommen.

Die vorhandenen Biotop-/Nutzungstypen wurden ebenfalls kartiert und so weit als möglich kartographisch festgehalten. Lediglich bei einigen Flächen mußte aufgrund von Baustellentätigkeit in Rücksprache mit der UNB auf eine flächendetaillierte Darstellung verzichtet werden.
Am 13.08.97 fand nochmals ein Gespräch mit der UNB statt, bei dem das bislang erhobene Datenmaterial diskutiert und die weitere Vorgehensweise besprochen wurde.

Die industrielle Nutzung bis 1995/96 ist von entscheidender Bedeutung, da gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich ist „soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren." Da der Planbereich 1996 nach § 34 BauGB zu behandeln war und daher Eingriffe bereits zulässig waren, ist ein Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich. Der vorliegende Grünordnungsplan kann daher nur als Anhaltspunkt für den Voreingriffszustand dienen. Z. B. ist durch den intensiven Rückbau auf ehemals versiegelten Industrieflächen jüngere Ruderalflora, teilweise auch durch Grünlandeinsaat, vorhanden.

Für die Bewertung des Gebietes dienten auch Luftbildaufnahmen.

Im folgenden werden daher die Flächennutzungen, die auf den Luftbildern dargestellt sind, mit den ermittelten Biotop-/Nutzungstypen verglichen.

Das Landschaftsbild des ebenen und reliefarmen Plangebietes wird durch die wenigen verbliebenen Gebäude und Anlagen geprägt. Die vorhandenen Gehölzstrukturen übernehmen landschaftsbildprägende Funktionen, wobei hier insbesondere die älteren Einzelgehölze, die Baumreihen und die flächenmäßig ausgeprägten Baumhecken eine wichtige Rolle spielen.
Da ein Großteil der ehemals vorhandenen Anlagen bereits abgerissen wurde, sind relativ weiträumige Sichtkorridore entstanden, weshalb innerhalb des Gebietes die o. g. Strukturen auch von größerer Entfernung einzusehen sind.
Durch überwiegende Lage der o. g. Gehölzstrukturen in den Randbereichen des Gebietes ist die Neuwerksfläche zu weiten Teilen grünordnerisch gut eingebunden. Lediglich aus südlicher Richtung ist aufgrund des hier ansteigenden Geländes eine Einsehbarkeit trotz der vorhandenen Gehölze gegeben.

Strukturen bzw. Flächen, die der Erholung dienen, sind innerhalb des Plangebietes aufgrund der industriellen Nutzung nicht vorhanden.

Vorhandene Biotop-/Nutzungstypen:

- Gehölze

Artenliste:

Deutscher Name	Wissenschaftl. Name	Abkürzung in Karte
Baumhasel	Corylus colurna	BHs
Bergahorn	Acer pseudoplatanus	BA
Bergulme	Ulmus cf. glabra	BU
Birke	Betula pendula	Bir
Blaufichte	Picea pungens	BFi
Bruchweide	Salix fragilis	BW
Eberesche	Sorbus aucuparia	Ebe
Esche	Fraxinus excelsior	Es
Eschenahorn	Acer negundo	EsA
Essigbaum	Rhus typhina	Ess
Faulbaum	Frangula alnus	Fa
Feldahorn	Acer campestre	FA
Felsenkirsche	Prunus mahaleb	FKi
Fichte	Picea abies	Fi
Flieder	Syringa vulgaris	Fl
Forsythie	Forsythia sp.	Fo
Gemeiner Bastardindigo	Amorpha fruticosa	BIn
Hainbuche	Carpinus betulus	HBu
Johannisbeere	Ribes rubrum	Jo
Liguster	Ligustrum vulgare	Lig
Platane	Platanus x hybrida	Pla
Pyramiden-Pappel	Populus nigra ssp. pyramidalis	PyP
Robinie	Robinia pseudoacacia	Rob
Roßkastanie	Aesculus hippocastanum	RKa
Rot-Ahorn	Acer rubrum	RA
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea	RHa
Salweide	Salix caprea	SW
Schneeball	Viburnum opulus	Sb
Schneebeere	Symphoricarpos rivularis	Sbe
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	SH
Schwarzerle	Alnus glutinosa	SE
Silberahorn	Acer saccharinum	SiA
Silberweide	Salix alba	SiW
Spitzahorn	Acer platanoides	SA

Stieleiche	Quercus robur	SEi
Tamariske	Tamarix cf. gallica	Ta
Traubenkirsche	Prunus padus	TKi
Trauerweide	Salix babylonica	TW
Vogelkirsche	Prunus avium	VKi
Waldkiefer	Pinus sylvestris	Kie
Walnuß	Juglans regia	Wa
Weißdorn	Crataegus sp.	Wd
Wildrosen	Rosa sp.	Wr
Winterlinde	Tilia cordata	WiL
Zitterpappel	Populus tremula	Esp

diverse Obstbäume (überwiegend Apfel) und weitere diverse Ziersträucher.

Nicht auszuschließen ist, daß neben der Pyramidenpappel auch weitere Pappelarten auf dem Gelände vorkommen, die durch Kreuzungen entstanden sind (z. B. P. x canadensis). Da es sich hier jedoch genauso wie bei der o. g. Pyramidenpappel um nicht standortgerechte und nicht heimische Arten handelt und sich zudem die Bestimmung bisweilen schwierig gestaltet, wurden diese Individuen ebenfalls unter dem Sammelbegriff „Pyramidenpappel" zusammengefaßt.

Mit insgesamt 45 Arten (exkl. Obstbäumen) wurde eine sehr hohe Anzahl an Gehölzarten festgestellt.

Dennoch muß betont werden, daß individuenmäßig die nicht standortgerechten und nicht heimischen Gehölze eindeutig überwiegen (v. a. Pyramidenpappel und Eschenahorn) und die Gehölze im Gegensatz zur Altwerksfläche überwiegend jung bzw. mittelalt sind, was bei der naturschutzfachlichen Bewertung der Gehölzelemente entsprechend berücksichtigt werden muß (s. u.).
Gleiches gilt für die o. g. Obstbäume, die i. d. R. jung und niederstämmig sind.

Desweiteren ist festzuhalten, daß es sich zu großen Teilen um Einzelgehölze bzw. um Baumreihen bzw. -gruppen handelt, während flächenmäßig größere und gut strukturierte (Baum-)Hecken/Gebüsche deutlich seltener vertreten sind und diese sich darüberhinaus häufig in den äußeren Randbereichen des Plangebietes befinden.
Im folgenden werden die naturschutzfachlich herausragenden Einzelgehölze bzw. Gehölzflächen aufgeführt, wobei als wertbestimmende Kriterien Alter, flächenmäßige Ausdehnung, Strukturierung (Aufbau) und standortgerechte und heimische Artzusammensetzung herangezogen wurden. Desweiteren wurden landschaftsbildprägende Eigenschaften (s. o.) mit berücksichtigt:

- Gehölze entlang der Rehmsdorfer Straße und der L 193, meist außerhalb des geplanten Geltungsbereiches stehend

Die meisten der vorhandenen Einzelbäume, Baumreihen und Baumhecken stellen v. a. landschaftsprägende Elemente dar, die zudem zu einer positiven Gliederung des Straßenraumes führen.
Diese Funktion erfüllen die Einzelbäume und Baumreihen v. a. aufgrund ihres Alters (alt bzw. mittel bis alt), wenngleich es sich teilweise um nicht standortgerechte und nicht heimische Gehölze handelt (z. B. Pyramidenpappel).
Zu nennen sind hier auch die hochstämmigen Apfelbäume an der L 193, wenngleich diese überwiegend mittleres Alter aufweisen.
Zusätzlich zu der landschaftsprägenden Funktion übernehmen v. a. die linear ausgeprägten Baumhecken entlang der Rehmsdorfer Straße aufgrund ihrer Strukturierung und flächenmäßigen Ausdehnung auch ökologische Funktionen als Ganz- bzw. Teillebensraum für die heimische Fauna und als Vernetzungselement.

- Einzelgehölze und Baumreihen innerhalb des geplanten Baugebietes

Auch die wenigen alten und mittel bis alten Gehölze innerhalb des Gebietes stellen v. a. landschaftsprägende Elemente dar, wenngleich auch hier einige nicht standortgerechte und nicht heimische Arten vorhanden sind (z. B. Baumhasel, Robinie, Trauerweide etc.). Bei älteren Baumreihen kommt auch einzelnen Individuen mittleren Alters diese Funktion zu, weshalb diese funktional mit einzubeziehen sind.

- Flächenmäßig ausgeprägte Gehölzbestände

Während die o. g. Elemente in erster Linie aus landschaftsästhetischer Sicht von Bedeutung sind, übernehmen die flächenmäßig ausgeprägten Gehölzbestände darüberhinaus sicherlich auch ökologische Funktionen als Ganz- bzw. Teillebensraum für die heimische Fauna. Demzufolge kommt ihnen ein wichtiger naturschutzfachlicher Wert zu.
In diesem Zusammenhang sind v. a. die großflächigen Baumhecken im Nordwesten des Gebietes zu nennen, wenngleich auch hier nicht standortgerechte und nicht heimische Arten eingestreut sind, s. Grünordnungsplan.
Weitere bemerkenswerte Flächen befinden sich im Bereich der Gleisanlagen:
Hierbei handelt es sich zum einen um größere Gehölzbestände, die überwiegend standortgerechte und heimische Arten aufweisen. Zum anderen um Bereiche entlang des südlichen Zaunes, auf denen standortgerechte Baumhecken, Einzelgehölze und Ruderalfluren im Wechsel auftreten.
Abgesehen von diesen Flächen, die aufgrund ihrer Randlage auch für eine grünordnerische Einbindung des geplanten Baugebietes sorgen, liegt nördlich der Straße 21 ein Areal, das sich aufgrund der relativ großen Zahl

von Bäumen (v. a. Baumreihen) deutlich von den übrigen Restflächen unterscheidet. Die Bäume weisen überwiegend mittleres Alter auf. Neben heimischen treten auch nicht standortgerechte und nicht heimische Gehölzarten auf.

- 1-2-jährige Ruderalfluren und (weitgehend) vegetationslose Flächen

Einige, relativ neu planierte Teilflächen sind nahezu vegetationslos bzw. sehr spärlich bewachsen. Hier tritt v. a. Acker-Senf (Sinapis arvensis), vermutlich eingesät, als dominierende Art auf.
Stärker bewachsene Flächen weisen demgegenüber ein größeres Artenspektrum auf. Neben Acker-Senf sind hier überwiegend einjährige Arten anzutreffen, die häufig auch als Begleitarten in Äckern auftreten.
Zu nennen sind hier Hirtentäschel (Capsella bursa-pastoris), Weißer Gänsefuß (Chenopodium album), Geruchlose Kamille (Matricaria inodora), Sonnenwend-Wolfsmilch (Euphorbia helioscopia), Stachellattich (Lactuca serriola) u. a..

Ein Vergleich mit den o. g. Luftbildern bzw. der roten Signatur (Bestand '94 u. '95) zeigt, daß diese Flächen noch bis vor kurzem bebaut/versiegelt waren und im Zuge der Abrißarbeiten zwischenzeitlich entsiegelt worden sind.

In den Randbereichen der größeren vegetationslosen Flächen finden sich häufig mehrere Meter breite Streifen von mehrjährigen Ruderal- und Grünlandarten.
Diese Ränder waren auch in dem ehemaligen Gewerbegebiet weitgehend frei von baulichen Anlagen bzw. Versiegelungen.

- Mehrjährige Ruderalfluren

Mehrjährige Ruderalfluren haben sich auf Arealen entwickelt, die offensichtlich schon seit einigen Jahren keiner Nutzung/Pflege mehr unterliegen. Nur in geringen Teilen befanden sich hier kleinflächig Versiegelungen bzw. bauliche Anlagen (vgl. Luftbilder), die zwischenzeitlich jedoch abgebrochen wurden.

Kennzeichnende Arten sind Beifuß (Artemisia vulgaris), Wegwarte (Cichorium intybus), Resede (Reseda lutea), Steinklee (Melilotus alba), Natternkopf (Echium vulgare), Wegwarte (Cichorium intybus), Landschilf (Calamagrostis epigejos), Rainfarn (Tanacetum vulgare), Kanadische Goldrute (Solidago canadensis) u. a..
Vereinzelt traten auch Stachel-Distel (Carduus acanthoides) und Kleinblütige Königskerze (Verbascum thapsus) auf.

Das Arteninventar der Ruderalflächen wie auch der Grünlandflächen (s. u.) weist die Standortbedingungen überwiegend als frisch und nährstoffreich und nur teilweise als mäßig trocken aus.

- Grünland (z. T. ruderalisiert)

Größtenteils handelt es sich um Grünlandareale, die tendenziell als Glatthaferwiesen auf mittleren Standorten (frisch, nährstoffreich) angesprochen werden können und deren Arteninventar allenfalls als mittel zu bezeichnen ist.
Den Grundstock bilden Glatthafer (Arrhenatherum elatius), Rotklee (Trifolium pratense), Bärenklau (Heracleum sphondylium), Wiesen-Lieschgras (Phleum pratense), Goldhafer (Trisetum flavescens), Rot-Schwingel (Festuca rubra), Wilde Möhre (Daucus carota), Pastinak (Pastinaca sativa), Hopfenklee (Medicago lupulina), Wiesen-Labkraut (Galium mollugo), Spitz-Wegerich (Plantago lanceolata), Gewöhnlicher Hornklee (Lotus corniculatus), Schafgarbe (Achillea millefolium), Knäuelgras (Dactylis glomerata), Weißklee (Trifolium repens), Rotes Straußgras (Agrostis capillaris), Rasenschmiele (Deschampsia cespitosa), Ausdauernder Lolch (Lolium perenne) und vereinzelt Breit-Wegerich (Plantago major). Eingestreut finden sich auch Einzelexemplae von Saat-Luzerne (Medicago sativa), die vermutlich eingesät wurde.
Dominierende Arten sind eindeutig Weiß- und Rotklee.

Neben diesem Grundarteninventar treten auf den Grünlandflächen stellenweise auch einjährige und mehrjährige Ruderalarten hinzu wie z. B. Geruchlose Kamille (Matricaria inodora), Platthalm-Rispengras (Poa compressa), Beifuß (Artemisia vulgaris), Wegwarte (Cichorium intybus), Resede (Reseda lutea), Steinklee (Melilotus alba), Natternkopf (Echium vulgare), Landschilf (Calamagrostis epigejos), Rainfarn (Tanacetum vulgare) u. a.. Desweiteren vereinzelt auch Hasenklee (Trifolium arvense) und Roter Acker-Zahntrost (Odontites verna).

Großflächigeres Auftreten insbesondere der mehrjährigen Arten deutet darauf hin, daß Teile des Grünlandes in den letzten Jahren nicht mehr gepflegt (gemäht) wurden, was zu der leichten Verbrachung führte.
Teilweise treten die Ruderalarten jedoch auch kleinflächig innerhalb des Grünlandes auf. Möglicherweise handelt es sich in diesem Falle um ehemals bebaute/versiegelte Kleinareale, die zwischenzeitlich entsiegelt wurden. Aufgrund der Kleinflächigkeit mußte jedoch auf eine flächenmäßige Abgrenzung verzichtet werden, weshalb auch diese Bereiche dem Biotoptyp „Grünland" zugeordnet wurden.
Während der Großteil des Grünlandes auch früher unbebaut war und vermutlich regelmäßiger Pflege/Mahd unterlag, ist anhand der o. g. Luftbilder bzw. der roten Signatur (Bestand '94 und '95) eindeutig belegbar,

daß größere Teilflächen vor geraumer Zeit noch bebaut waren:

- Die westlich an den an der Rehmsdorfer Straße gelegenen Parkplatz angrenzende Fläche. Hier trat zum Aufnahmezeitpunkt eingesäter Lolch (Lolium perenne) bestandsbildend auf.
- Gleiches gilt für ein nördlich der Straße 21 gelegenes Grünlandareal, auf dem einige Reihen Laubbäume stocken.
  Wie die o. g. Luftbilder bzw. die Ausschnittzeichnung (Bestand '94) belegen, standen zwischen den Baumreihen vormals einige eingeschossige Baracken.

Der Einfachheit halber wurde auch das flächenmäßig unbedeutende Straßenbegleitgrün dem Biotoptyp „Grünland" zugeordnet, s. Grünordnungsplan.

- Schotter- bzw. Splittflächen

Diese Flächen bzw. Wege sind praktisch ausnahmslos vegetationsfrei.

Anhand der o. g. Luftbilder ist eindeutig zu ersehen, daß praktisch sämtliche im Grünordnungsplan dargestellten Schotter- und Splittflächen bzw. -wege bebaut bzw. asphaltiert oder mit Betonplatten versehen, also vollversiegelt, waren.
Diese Vollversiegelung wurde somit zwischenzeitlich beseitigt und durch die o. g. Teilversiegelung ersetzt.

- Asphalt-, Beton- und gepflasterte Flächen

Der Großteil des vorhandenen Wege-/Straßensystems ist asphaltiert bzw. mit Betonplatten versehen.

- Öffentliches Grün

Bei der kleinflächigen öffentlichen Grünanlage handelt es sich überwiegend um Rosenbeete.

- Flächen mit mehrjährigen Ruderalfluren und lockerem, lückigem Gehölzbestand

Diese Teilflächen liegen im Bereich der Gleisanlagen. Bei den Gehölzen handelt es sich v. a. um junge und junge bis mittelalte Exemplare, wobei standortgerechte und heimische Arten überwiegen. Das Artenspektrum der Ruderalarten wurde bereits beschrieben.

- Gewässer

Im Süden und Nordwesten verläuft ein ständig wasserführender Graben, die „Schwennigke". Die Ufer des ausgebauten Gewässers (Normprofil) sind zu weiten Teilen recht steil, die grasige Vegetation unterliegt offensichtlich regelmäßiger Pflege und ist überwiegend nitrophytisch bestimmt.

4.2 Bewertung der Biotop-/Nutzungstypen

Besonders geschützte Biotope gem. § 30 NatSchG LSA konnten nicht festgestellt werden.

So erfüllen die Baumhecken im Nordwesten und die größeren Gehölzflächen im Bereich der Gleisanlagen die Einstufungskriterien gem. der Biotoptypen-Richtlinie von 1994 nicht. Beide Areale befinden sich im Übergangsbereich zwischen Innen- und Außenbereich. Desweiteren ist der Anteil an nicht standortgerechten und nicht heimischen Gehölzen bei den Baumhecken recht hoch.
Desweiteren kann der wasserführende Graben („Schwennigke") aufgrund des Ausbauzustandes die Einstufungskriterien nicht erfüllen.

Pflanzenarten der Roten Liste Sachsen-Anhalt 1992 wurden nicht gefunden.

4.3 Erhaltenswerte Biotop-/Nutzungstypen

Die flächenmäßig ausgeprägten Gehölzbestände in den Randbereichen des Plangebietes (Baumhecken und größere Gehölzflächen im Bereich der Gleisanlagen) sind von höherer naturschutzfachlicher Wertigkeit, da eine Vielzahl der folgenden Kriterien, die den Idealtyp einer Hecke charakterisieren von diesen Strukturen erfüllt wird:
Gestufter Aufbau aus standortgerechten und heimischen Baum- und Straucharten, mehrreihig, Breite 4 – 10 m, mit mehrere Meter breiten und artenreichen, möglichst beidseitig ausgebildeten Krautsäumen.
Hecken dieser Art verfügen über ein relativ konstantes Innenklima, so daß neben wirbellosen Offenland- und Waldrandarten auch wirbellosen Waldarten eine Besiedlung ermöglicht wird, während in schmalen Hecken eine deutlich geringere Windruhe herrscht. Desweiteren sind mehrreihige breite Gehölzsäume häufig vogelreich und bieten zudem einer Reihe von Wirbellosen den vielfach benötigten Windschutz.
Grundsätzlich zeichnen sich ältere Hecken u. a. durch größere Artenvielfalt aus, so daß auch das Kriterium „Alter" wertbestimmend ist.
Die Wertigkeit der Baumhecken wird allerdings durch die relativ hohe Zahl nicht standortgerechter und nicht heimischer Arten reduziert, da solche Arten der heimischen Fauna bekanntermaßen eine geringere Anzahl von Habitatqualitäten zur Verfügung stellen als standortgerechte und heimische

Arten.
Dennoch handelt es sich bei diesen Biotoptypen insgesamt um erhaltenswerte Strukturen, die aufgrund ihrer Randlage zudem für eine grünordnerische Einbindung des Gebietes sorgen.

Wenngleich der wasserführende ausgebaute Graben zumindest strukturell als vergleichsweise degeneriert bezeichnet werden muß und somit in seiner ökologischen Funktionsfähigkeit eingeschränkt ist, sollte eine weitere Beeinträchtigung des Gewässers vermieden werden, zumal sich Verrohrungen, Verbaumaßnahmen etc. nicht punktuell, sondern immer auf das Gesamtsystem Gewässer auswirken. Es sollte zukünftig die Etablierung gewässertypischer Gehölze und Hochstaudenfluren angestrebt werden.

4.4 Biotop-/Nutzungstypen, deren Inanspruchnahme ausgleichbar und somit vertretbar ist

Der weitaus größte Teil der unbebauten Flächen stellt insbesondere für einige Wirbellosengruppen (Schmetterlinge, Käfer, Hautflügler etc.) eine Attraktion dar. Zu nennen sind in diesem Zusammenhang die Ruderal- und die artenreicheren Grünlandflächen. Nicht auszuschließen ist zudem eine Funktion dieser Areale als Nahrungshabitat für einige Vogelarten.
Demgegenüber dürfte diese Funktion von den sehr lückigen Vegetationsbeständen der Rohbodenflächen und den artenarmen Grünlandarealen (Einsaaten, Straßenbegleitgrün) in deutlich geringerem Maße wahrgenommen werden.
Das Artenspektrum der o. g. Flächen zeigt, daß es sich keinesfalls um seltene Biotoptypen handelt. Vielmehr zeichnet sich das Arteninventar überwiegend durch weit verbreitete Arten frischer und nährstoffreicher Standorte aus. Desweiteren handelt es sich um relativ junge Lebensraumtypen, die sich bei geeigneten Standortverhältnissen an anderer Stelle relativ leicht entwickeln lassen.

Bezüglich der Wiederherstellbarkeit gilt ähnliches für die Einzelgehölze und Baumreihen jungen bis mittleren Alters innerhalb des eigentlichen Plangebietes. Deren naturschutzfachliche Wertigkeit ist aufgrund des geringen Alters, der relativ zerstreuten und isolierten Lage und der überwiegend nicht standortgerechten und nicht heimischen Artzusammensetzung vergleichsweise gering. Auch das Landschaftsbild wird durch diese Strukturen nicht maßgeblich geprägt.
Gleiches gilt für die wenigen Niederhecken, die aufgrund geringer Breite, mangelhafter Strukturierung und Artzusammensetzung keine maßgeblichen ökologischen Funktionen übernehmen können.
Den übrigen Biotop-/Nutzungstypen innerhalb des Plangebietes kommt eindeutig lediglich eine geringe naturschutzfachliche Wertigkeit zu.

5. Planung

5.1 Städtebau

Für den Planbereich des Bebauungsplanes wurde eine Umweltverträglichkeitsuntersuchung durchgeführt. In diese Umweltverträglichkeitsuntersuchung sind die Ergebnisse des Klimagutachtens, der Altlastenerkundung und des schalltechnischen Gutachtens eingeflossen. Diesbezüglich wird daher auf die Umweltverträglichkeitsuntersuchung verwiesen.

Aufgrund der eingegangenen Anregungen und Bedenken im Rahmen der 1. Offenlegung wurde das Schallimmissionsgutachten überarbeitet. U. a. wurde auch noch der Verkehrslärm untersucht. Änderungen für den Bebauungsplan ergaben sich nicht, da die ursprünglich ermittelten zulässigen Schalleistungspegel bestätigt wurden.
Das überarbeitete Schallimmissionsgutachten wird vollständig den Verfahrensunterlagen beigegeben.
Bei Erstellung des Schallimmissionsgutachtens wurden auch die bereits in rechtskräftigen Bebauungsplänen festgesetzten Gewerbegebiete der Gemeinden Tröglitz, Rehmsdorf und Göbitz beachtet. Die zulässigen Schallleistungspegel wurden festgesetzt und eine Gliederung der Bauflächen vorgenommen.

Die erforderlichen textlichen Festsetzungen, die aufgrund des Klimagutachtens erforderlich sind, wurden in den Bebauungsplan übernommen.
Nach der öffentlichen Auslegung wurde der Klimagutachter erneut beauftragt, um die Empfehlungen des Klimagutachtens weiter zu konkretisieren. Die Konkretisierung sollte vorgenommen werden, da die im Bebauungsplan enthaltene Festsetzung bezüglich der Stellung der Gebäude für die Investoren zu restriktiv war. Die ursprünglich vorgesehene Festsetzung für Gebäude, die südlich der Straße 21 errichtet werden, wurde daher aus dem Bebauungsplan herausgenommen. Ersatzweise wurden Kaltluftschneisen in den Bebauungsplan mit den erforderlichen Festsetzungen aufgenommen.

Aus jetziger Sicht werden bzw. wollen sich folgende Firmen aufgrund der vorliegenden Angebotsplanung im Planbereich ansiedeln:

- Firma Radici zur Herstellung chemischer Produkte, z. B. Adipinsäure, Salpetersäure und Cyclohexanol
  Zur Ansiedlung dieser Firma wurde bereits eine Eröffnungskonferenz zum Genehmigungsverfahren am 04.05.98 in Halle durchgeführt.

- Elektroservicebetrieb (Fa. Giegold Elektro GmbH)

- Infrastrukturservice (Fa. Infra Zeitz)

- Gewerbebetrieb zur Reparatur von Eisenbahnwagen (Lok- und Kesselwagenreparatur)

- Firma für ökologische Baustoffe

Durch Ansiedlung und spätere Produktion dieser Firmen wird die gewerbliche Wirtschaft gestärkt, die Produktivität erhöht und die Voraussetzungen für kleinere und mittlere gewerbliche Betriebe, auch außerhalb des Planbereiches, z. B. in Mischgebieten, gefördert. Das Arbeitsplatzangebot in der Region kann daher erheblich erhöht werden.
Da vor allem produzierendes Gewerbe angesiedelt werden soll, wurden Verkaufsflächen nur für die Selbstvermarktung zugelassen. Um die Wettbewerbsfähigkeit zu erhöhen, wurden darüber hinaus Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Verkaufsfläche von max. 700 m² zugelassen, die im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit den produzierenden Betrieben stehen.

Die Zulässigkeit der Betriebe richtet sich unter Berücksichtigung der textlichen Festsetzungen nach der Baunutzungsverordnung.
Für das eingeschränkte Gewerbegebiet wurden Festsetzung aufgenommen, die das Nebeneinander der vorhandenen Mischbebauung in Tröglitz und des geplanten Gewerbe- und Industriegebietes zulassen.

Die nach § 8 Abs. 3 und § 9 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind im Planbereich verboten. Die Hauptnutzung der durch die §§ 8 und 9 BauNVO vorgeformten Gebietstypen bleiben erhalten. Die Gebietscharakter und die allgemeinen Zweckbestimmungen werden weiterhin erfüllt.

Für Industrie- und Gewerbegebiete sieht die Baunutzungsverordnung unter anderem die Festsetzung der Baumassenzahl (BMZ) anstelle der Anzahl der Vollgeschosse vor. Dies ist sinnvoll, da in diesen Gebieten oft Bauten mit sehr ungleichen oder ungewöhnlichen Geschoßhöhen errichtet werden.
Textlich wurde festgesetzt, daß die Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen bei der Ermittlung der Geschoßfläche bzw. der Baumasse nicht mit zurechnen sind. Eine bessere Ausnutzung der gewerblichen Bauflächen wird so erreicht.

Festsetzungen über offene oder geschlossene Bauweisen wurden nicht aufgenommen, damit die einzelnen Objektplaner diesbezüglich nicht eingeschränkt werden und die Betriebserfordernisse erfüllt werden können. Da der B-Plan keine Festsetzungen über die Bauweise trifft, regelt sich die Frage des Grenzanbaues nach den Vorschriften der Bauordnung.

Damit das Gebiet wirtschaftlich bebaut werden kann, wurden die Baugrenzen möglichst großzügig festgesetzt. Entlang des Grabens „Die Schwennigke", der

schutzwürdigen Bepflanzungen und der Landesstraße wurden die Baugrenzen entsprechend zurückgenommen. Am nordöstlichen Geltungsbereichsrand, direkt angrenzend an die L 193 ist ein genehmigter Gewerbebetrieb vorhanden. In diesem Bereich wurde bei Festlegung der Baugrenze die Baugenehmigung berücksichtigt. Auch wurde die genehmigte Ein- und Ausfahrt in den Bebauungsplan übernommen, s. Detail A im Bebauungsplan.

Zur Verbesserung des Ortsbildes und um Sichtbehinderungen im Einmündungsbereich der Straßen zu verhindern, wurde festgesetzt, daß Garagen und Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig sind.

Damit die einzelnen Firmen ihr Firmenprofil, z. B. bezüglich der Fassadengestaltung, präsentieren können, wurden keine bauordnungsrechtlichen Festsetzungen aufgenommen.

5.2 Altlasten

Die Flächen, die mit umweltgefährdenden Schadstoffen belastet sind, sind im Bebauungsplan gekennzeichnet.
Durch Übernahme in den Bebauungsplan wird der Bebauungsplan der erforderlichen „Warnfunktion" für die späteren Genehmigungsverfahren gerecht.
Die Flächen, die nur gering belastet sind, daher die Flächen, die im Bodengutachten mit A1, A2.1, C 1 sowie G0 und G1 gekennzeichnet sind, wurden nicht in den Bebauungsplan aufgenommen.
Für die mit Altlasten gekennzeichneten Flächen ist teilweise eine Untersuchung der Bodenluft- bzw. bei Bodenaushubmaßnahmen eine meßtechnische Überwachung des Arbeitsplatzes erforderlich, da die Ausgasung leichtflüchtiger Schadstoffe aus dem Boden möglich ist.
Die Kosten für die Finanzierung der Altlastensanierung und -sicherung werden im Rahmen der Gefahrenabwehr bei 10 % Eigenbeteiligung des Eigentümers von Bund und Ländern im Verhältnis 75:25 übernommen, da die Zeitzer Standortgesellschaft zu den von Altlastenhaftung freigestellten ökologischen Großprojekten des Landes Sachsen-Anhaltes gehört.

Obwohl bereits umfangreiche Untersuchungen bezüglich der Altlasten vorgenommen wurden, hat im Rahmen der Offenlegung der Burgenlandkreis, Abt. Untere Abfallbehörde, auf folgendes hingewiesen:

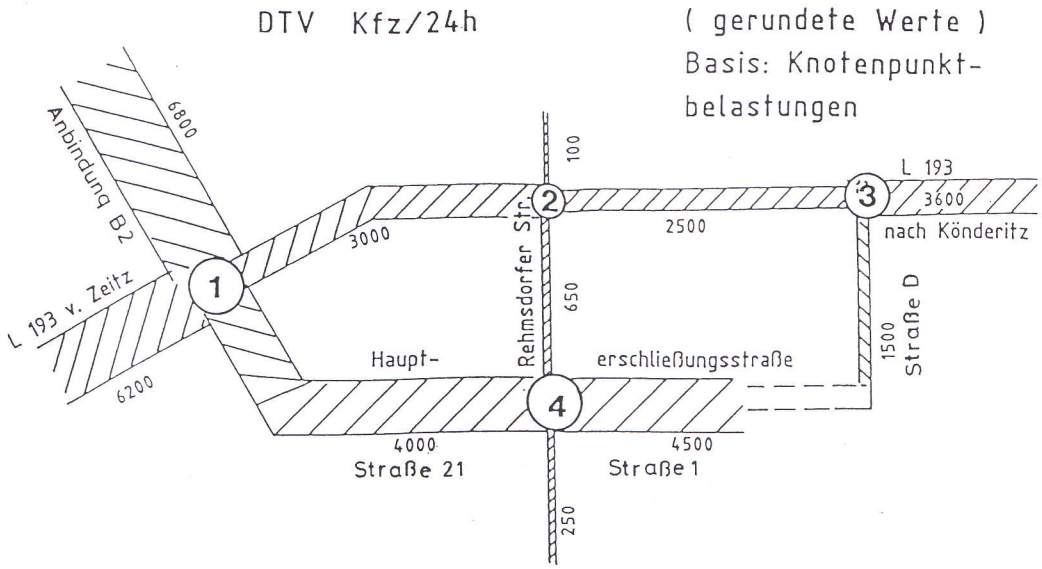
Alle Maßnahmen, die mit Eingriffen in den Boden verbunden sind, sind rechtzeitig im Vorfeld mit der Unteren Abfallbehörde zwecks Festlegung abfallrechtlich notwendiger Maßnahmen abzustimmen.
Die Einbindung des Staatl. Gewerbeaufsichtsamtes in geplante Maßnahmen in ausgewiesenen Kontaminationsgebieten wurde gefordert.

Da umfangreiche Untersuchungsergebnisse bereits vorhanden sind und ständig aktualisiert werden, wird darauf hingewiesen, daß diese bei der Zeitzer Standortgesellschaft eingesehen werden können.

5.3 Erschließung

5.3.1 Verkehr

Der Ziel- und Quellverkehr soll über die Landesstraße 193 und innerhalb des Gebietes über die Straße 21 abgewickelt werden.
Für die Neuwerks- und Altwerksfläche wurde 1995 eine verkehrsplanerische Untersuchung erstellt. Entsprechend dieser verkehrsplanerischen Untersuchung wird davon ausgegangen, daß die Haupterschließungsstraße der Industriegebiete (Straße 1 und 21) verkehrlich höher belastet sein wird als die Rehmsdorfer Straße.
Nach dieser verkehrsplanerischen Untersuchung wird mit den in folgender Skizze dargestellten Verkehrsströmen gerechnet.



Skizze: Kraftfahrzeuge-Querschnittsbelastungen im Jahre 2010,
Quelle: Verkehrsplanerische Untersuchung

Die Rehmsdorfer Straße wird auch ohne Umbaumaßnahmen den Verkehrsbelastungen im Jahre 2010 mit dem jetzigen Ausbauquerschnitt gerecht.
Ein Ausbau der Kreuzung Rehmsdorfer Straße/L 193 ist daher nicht erforderlich.

Überregional wird das Gebiet durch die in folgender Skizze eingetragene geplante Umgehungsstraße und im weiteren Verlauf durch die B2 erschlossen und so eine gute Anbindung des Industrie- und Gewerbegebietes an das überregionale Verkehrsnetz erreicht.

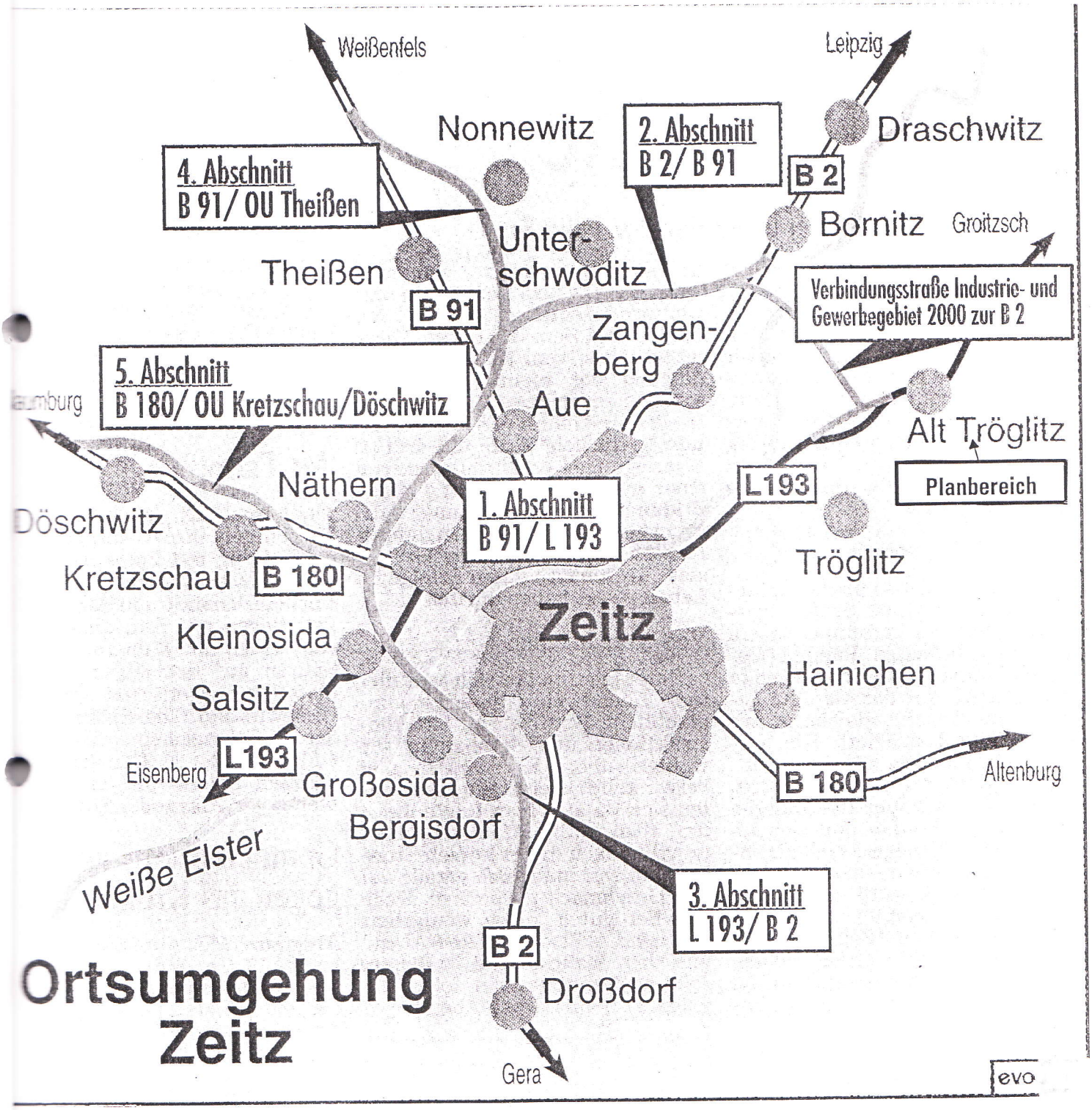


Abb.: Überregionale verkehrliche Erschließung

Die Firmen haben durch die vorhandenen und auch festgesetzten Gleisanlagen Anschluß an das überregionale Schienennetz.

Für die Straße 21 wurde bereits ein Planverzichtsverfahren durchgeführt, damit die angrenzenden Industriegebiete der Bebauungspläne Nr. 1 bis 3 verkehrstechnisch sinnvoll an die L 193 angeschlossen sind. Die Straße 21 ist daher bereits ausgebaut.
Für den Abschnitt zwischen der L 193 und der Straße 21 wurde ein Plangenehmigungsverfahren durchgeführt. Die Aufnahme in den Bebauungsplan ist daher nicht erforderlich.

Darüber hinaus ist eine Straße mit Anschluß an die Straße 5 und die Rehmsdorfer Straße im Plan festgesetzt.
Eine weitere Straße verbindet diesen Planbereich mit der Straße 21 und mit dem westlich gelegenen Gewerbegebiet der Gemeinde Tröglitz. Zulieferfirmen in den einzelnen Gewerbe- und Industriegebieten müssen daher nicht die L 193 benutzen.

Da die ansiedlungswilligen Firmen teilweise sehr große Flächen benötigen, reichen die gewählten Straßen für eine sinnvolle verkehrstechnische Erschließung aus.
Detaillierte Aussagen bezüglich des Ausbaues dieser Straßen nach dem Separationsprinzip bleiben den Fachplanungen vorbehalten, da sie im B-Plan ohnehin nur nachrichtliche Bedeutung haben. Sie können nicht verbindlich vorgeschrieben werden.

Derzeit ist der Ausbau der 11,50 m breiten Erschließungsstraßen entsprechend folgender Skizze vorgesehen.

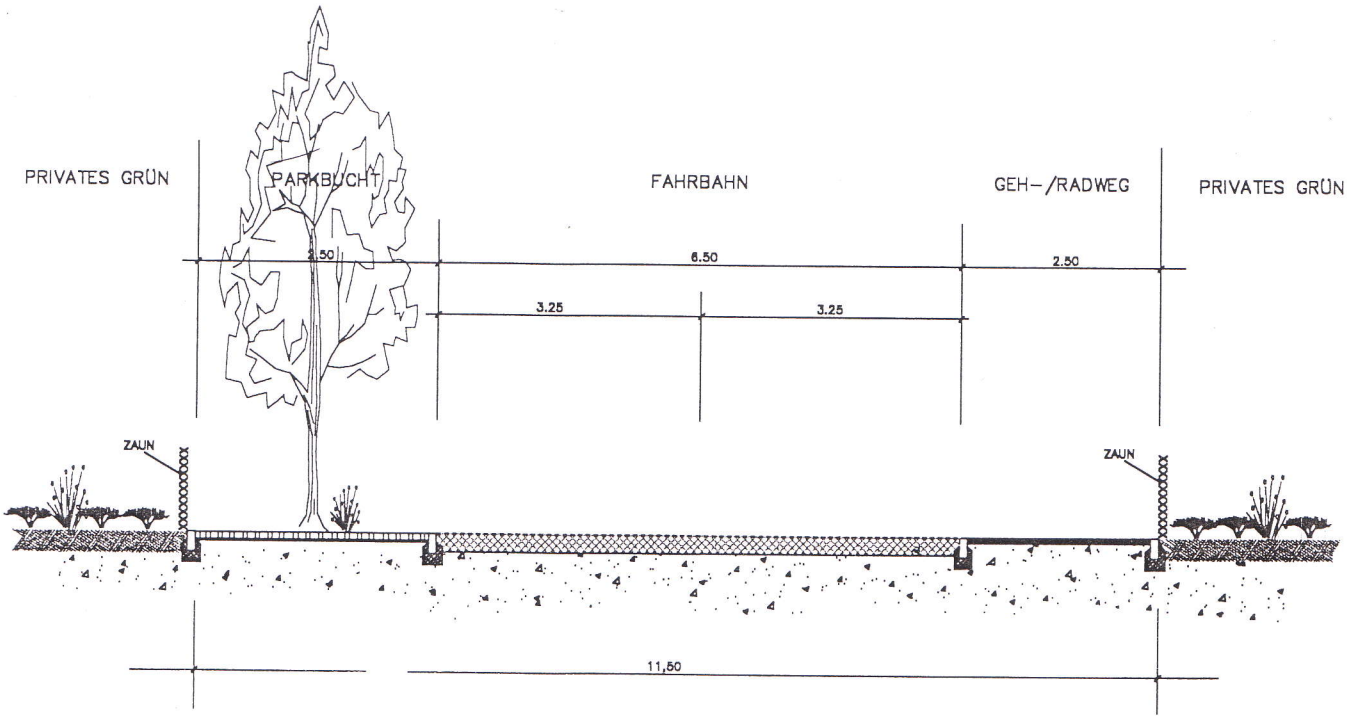


Abb.: Geplante Gliederung

Die planerische Freiheit wird nur bezüglich der zulässigen Versiegelung eingeschränkt. So sind entlang der Erschließungsstraßen Verkehrsgrünflächen anzulegen und zu bepflanzen. Alternativ zu den Verkehrsgrünflächen können an den erforderlichen Stellen auch Stellplätze angeordnet werden.
Im Einmündungsbereich zur L 193/Rehmsdorfer Straße ist kein Sichtdreieck erforderlich, da ausreichende Sichtverhältnisse vorhanden sind.

Parkplätze, die der Investor im Zusammenhang mit der Nutzung seiner Grundstücke benötigt, sind von ihm auf dem eigenen Grundstück zu realisieren.
Im offengelegten Bebauungsplan waren die vorhandenen und langfristig zu erhaltenden Gleise festgesetzt.
Nach der Offenlegung wurden weitere geplante Gleise übernommen. Für diese Gleise wurde das erforderliche Planfeststellungsverfahren eingeleitet.

5.3.2 Energie

Der Ausbau der elektrischen Energieversorgungsanlagen wird durch die Mitteldeutsche Energieversorgung AG (MEAG) vorgenommen.

Für die nachrichtentechnische Versorgung und die Versorgung mit Elektroenergie sind in den Erschließungsstraßen geeignete und ausreichende Trassen vorgesehen.

5.3.3 Wasserwirtschaft

5.3.3.1 Wasserversorgung

In der L 193 liegt eine Wasserversorgungsleitung DN 300 der Mitteldeutschen Wasser- und Abwasser GmbH Halle (MIDEWA). Über diese Leitung und über eine Verbindungsleitung vom Gewerbegebiet Tröglitz mit Anschluß an die Straße 21 werden das Alt- und Neuwerk mit Trinkwasser versorgt. Die Trinkwassermenge von 300 m³/h mit 8,5 bar kann dann bei Bau einer Druckerhöhungsstation im Altwerk (Straße 1, Bau 73) bereitgestellt werden.
Zur Vermeidung von Stagnation, so teilt der Trinkwasserzweckverband mit Schreiben vom 04.02.99 mit, ist durch die Standortgesellschaft mit der MIDEWA die Übergabe des Leitungsnetzes und die technischen Veränderungen abzustimmen und zu terminisieren. Die Einspeisungsstelle an der Straße 21 würde künftig die Haupteinspeisung für das Trinkwasser in dem Industrie- und Gewerbegebiet darstellen.

Aus dem Jahre 1996 liegt eine Trinkwassernetzplanung vor. Hier sind angesetzt:
- Größe des Alt- und Neuwerkes: rd. 156 ha
- Spezifischer Bedarf: 0,38 l/s x ha
- Trinkwasserbedarf: 156 ha x 0,38 l/s x ha = 60 l/s = 216 m³/h

Der Löschwasserbedarf kann aus dem Trinkwassernetz bereitgestellt werden.

Der Löschwasserbedarf für den Grundschutz beträgt gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 192 m³/h.
Da 300 m³/h von der MIDEWA zur Verfügung gestellt werden kann und im Brandfalle 192 m³/h zusätzlich zum Trinkwasserbedarf (50 % x 216 m³/h = 108 m³/h) benötigt werden, kann die erforderliche Löschwassermenge zur Verfügung gestellt werden.

Der erhöhte Löschwasserbedarf für einzelne Baumaßnahmen ist vom jeweiligen Investor sicherzustellen. Eine ansiedlungswillige Firma wird daher voraussichtlich den vorhandenen Löschwasserteich zur Sicherstellung des erhöhten Objektschutzes im Rahmen des Bauantrages benennen.
Diese Themen betreffen die Fachplanung und sind daher im Bebauungsplan nicht abschließend zu regeln.

Im Bebauungsplangebiet sind Grundwassermeßstellen vorhanden. Diese müssen funktionstüchtig erhalten werden. Ein entsprechender nachrichtlicher Hinweis ist im Bebauungsplan nach der Offenlegung aufgenommen worden. Die vorhandenen Grundwassermeßstellen sind als Anlage der Begründung beigegeben.

5.3.3.2 Abwasserableitung

Für die Abwasserentsorgung ist ein Trennsystem, getrennt nach Niederschlagswasser und häuslichem und gewerblichem Schmutzwasser, vorgesehen.
Leitungsrechte sind im Bebauungsplan festgesetzt.

Das Niederschlagswasser wird über ein Regenrückhaltebecken den Vorflutern Weiße Elster über Schwarzer Graben, Umleitungsgraben und Mühlgraben zugeführt.

Die Größe des erforderlichen Regenrückhaltebeckens wurde vom Abwasserplaner vorgegeben.
Die Fachplanung für das Regenrückhaltebecken wurde zwischenzeitlich erstellt., s. folgende Abbildung.
Im Bebauungsplan ist eine etwas größere Fläche für das Regenrückhaltebecken vorgesehen.
Die nicht benötigten Flächen sind gemäß textlicher Festsetzung zu bepflanzen.
Das Regenrückhaltebecken soll in ingenieurbiologischer Bauweise, daher mit lehmhaltigem Kiessand, Wasserbausteinen, Rasengittersteinen, Splitt, Mutterboden usw,. erstellt werden. Diese Baustoffe werden nicht als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen, um die Fachplanung bei möglichen Änderungen nicht einzuschränken.

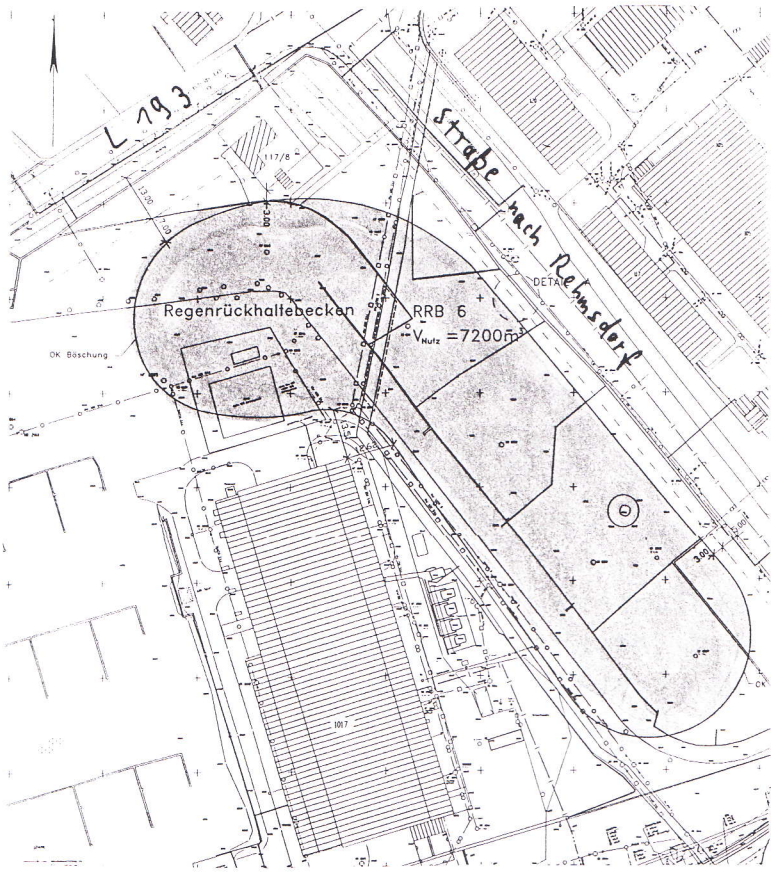


Abb.: Geplantes Regenrückhaltebecken

Im Rahmen der Entwässerungsplanung ist von einer Grundflächenzahl von 0,5 für das Plangebiet ausgegangen worden. Da im Bebauungsplan eine Grundfläche von max. 0,8 möglich ist, ist eine Festsetzung zur Zurückhaltung des zusätzlich anfallenden Niederschlagswassers erforderlich.

Darüber hinaus wurde nicht festgesetzt, daß die Wege, Pkw-Stellplätze, Garagenzufahrten und Hofflächen wasserdurchlässig herzustellen sind, da der vorhandene Versiegelungsgrad auf Teilflächen gemäß vorliegendem Altlastengutachten sogar erhöht werden soll und eine Beeinträchtigung des Grundwassers bei hohen Versickerungsraten zu rechnen ist. Es obliegt der Fachplanung, im Einzelfalle zu prüfen, ob für das jeweilige Grundstück eine wasserdurchlässige Bauweise möglich ist. In diesem Falle reduziert sich die erforderliche Rückhalteeinrichtung auf dem jeweiligen Grundstück, sofern die befestigte Grundfläche > als 0,5 ist.

Die nahegelegene vorhandene Kläranlage der Zeitzer Standortgesellschaft wird zur Behandlung des häuslich und gewerblichen Schmutzwassers genutzt.

5.4 Grünordnerische Festsetzungen

Zur Eingriffsminimierung wurden umfangreiche grünordnerische Festsetzungen aufgenommen:

- Die Bepflanzung der Verkehrsgrünflächen ist textlich festgesetzt. Im Bereich der Straßen 5 und 23 ist eine Bepflanzung mit Bäumen bzw. tiefwurzelnden Sträuchern nicht vorgesehen, da in diesem Bereich Leitungsrechte geplant sind.

- Großflächige Stellplätze sind zu begrünen.
  Begrünte Parkplätze verbessern das örtliche Kleinklima und spenden Schatten. Vor allem bei hochsommerlichen Strahlungswetterlagen wird dadurch auch das menschliche Wohlbefinden positiv beeinflußt.
  Geeignete Gehölze sind im Plan erwähnt worden. Die Platane wurde für die Stellplatzbepflanzung ebenfalls vorgeschlagen, da sie im angrenzenden Gewerbegebiet bereits vermehrt vorhanden ist.

- Zur inneren Durchgrünung sind mindestens 10 % der Grundstücksfläche mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Nach Erfüllung der „Bepflanzungsfestsetzungen" dürfen auch standortfremde Gehölze bis zu max. 5 % der übrigen Gehölze gepflanzt werden.
  Da eine negative Umwelteinwirkung bei Anpflanzung von Koniferen (Nadelbäume einschl. Lebensbäume und Zypressen) bis zu max. 5 % der übrigen Gehölze nicht entsteht, muß die planerische Freiheit der Besitzer bis zu dieser Prozentangabe nicht eingeschränkt werden.
  Das vermehrte Anpflanzen vornehmlich nicht heimischer Nadelgehölze verdrängt ökologisch wertvollere Laubgehölzarten. Dies führt zu einer fortschreitenden Artenverarmung (u. a. Insekten, Kleinvogelarten), da Koniferen in weit geringerem Maße Tierarten Lebensraum (Unterschlupf bzw. Nistmöglichkeiten) bieten als Laubgehölze. Einzelne Tierarten sind ausschließlich von bestimmten heimischen Gehölzen abhängig. Unterhalb der Koniferen gedeihen, bedingt durch die zahlreichen dichten Äste und dem dichten Nadelbewuchs, andere Pflanzenarten schlecht. Die Lichtverhältnisse sind zu gering. Die Nadelstreu versäuert den Boden und ist nur schlecht abbaubar.

- Zum Aufbau ökologisch wertvoller Flächen und aus städtebaulichen Gründen sind Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.
  Es sind ausschließlich standortgerechte und heimische Gehölze zu verwenden. Diese Bepflanzung hat zwei positive Aspekte. Sie stellt einen teilweisen Ersatz für die vorbereiteten Eingriffe des Bebauungsplanes dar. Darüber hinaus wird eine negative Fernwirkung der Bebauung verhindert und damit eine gute Einbindung in die Landschaft erreicht.

- Die vorhandenen Gehölze, die gemäß Grünordnungsplan, s. Kap. 4, zu erhalten sind, wurden im Bebauungsplan festgesetzt.
  Ergänzungspflanzungen sind zur weiteren Erhöhung der ökologischen Wertigkeit vorzunehmen.

- Zur Erhöhung der ökologischen Wertigkeit wurden entlang der Schwennigke teilweise Sukzessionsflächen festgesetzt. In diesen Bereichen konnte keine Bepflanzung wegen der angrenzenden Gleisanlagen vorgenommen werden.

- Aufnahme einer Sukzessionsfläche am südlichen Rand des Baugebietes

- Naturnahe Gestaltung des Regenrückhaltebeckens mit Randbepflanzung

5.5 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6)) und Allgemeine Hinweise

Der Geltungsbereich liegt im Bombenabwurfgebiet des 2. Weltkrieges. Obwohl das Gebiet nach Blindgängern abgesucht wurde, ist vor den Baumaßnahmen das Gebiet nach Kriegsmunition abzusuchen. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst muß mindestens 4 Wochen vor Beginn der Bauarbeiten informiert werden.

Im Bebauungsplan sind für die Gewässer Schutzstreifen festgesetzt worden. Darüber hinaus wurde nach der Offenlegung in den Bebauungsplan nachrichtlich der Hinweis übernommen, daß im Schutzstreifen Handlungen der Genehmigung der Unteren Wasserbehörde bedürfen.

Nachrichtlich wird im Bebauungsplan auf die vorhandenen Grundwassermeßstellen hingewiesen, s. Planzeichnung und Anhang dieser Begründung.

6. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die Frage des Eingriffes und Ausgleiches ist gemäß § 1a (3) BauGB im Bebauungsplan-Verfahren abschließend zu klären.
Der Planbereich war 1994 noch fast vollständig bebaut. In der Besprechung am 18.05.98, u. a. mit der Unteren Naturschutzbehörde Naumburg, wurde festgehalten, daß ein Ausgleich unter Berücksichtigung des § 1a (3) BauGB, vorbehaltlich einer abschließenden Prüfung über die aufgenommenen Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht erforderlich ist.
In der Besprechung wurde vereinbart, daß eine Flächenbilanzierung erstellt wird, um aufzuzeigen, welcher zusätzliche Eingriff durch den Bebauungsplan ermöglicht wird. Im Grünordnungsplan sind die Flächen, auf denen ein zusätzlicher Eingriff ermöglicht wird, schraffiert dargestellt. Es handelt sich um folgende Flächen:

Biotoptypen	Größe (ha)
Grünland (z. T. ruderalisiert)	4,14
1- bis 2-jährige Ruderalfluren	0,23
Mehrjährige Ruderalfluren	1,04
Vegetationslose Fläche (meist Rohboden), z. T. spärl. mit 1 - 2 J. Ruderalflora	0,57
Wechsel von mehrjährigen Ruderalfluren und lockerem, lückigem Gehölzbestand im Bereich der Gleisanlage, schemat.	0,15
Summe	**6,13**

Im Bebauungsplan sind die Flächen gemäß folgender Tabelle festgesetzt.

Tab.: Flächenbilanzierung

Flächen	Größe [ha]	Summe [ha]
Gewerbe- u. Industriegebiete (Baugrundstück)	61,2	61,2
Straßenverkehrsflächen	5,0	5,0
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Private Zufahrt - Verkehrsgrün	 0,1 0,4	0,5
Wasserflächen (Graben)	1,6	1,6
Öffentliche Grünflächen - Gehölzbestand	 0,9	 0,9
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Uferbepflanzung - Gewässerschutzstreifen - Sukzessionsfläche	 0,2 1,2 1,1	2,5
Bahnanlagen	13,6	13,6
Regenrückhaltebecken	1,7	1,7
Größe des Geltungsbereiches		**87,0**

Auf den Gewerbe- und Industriegrundstücken sind darüber hinaus festgesetzt:

- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in einer Größe von 0,3 ha.
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 0,8 ha.

Die Kompensation wird im wesentlichen durch die Bepflanzung der Grundstücke mit standortgerechten Laubgehölzen auf mindestens 10 % der Grundstücksfläche (Größe = 61,2 ha) erreicht:

10 % x 61,2 ha = 6,12 ha

Durch weitere textliche Festsetzungen wird der Eingriff ausgeglichen:

- Bepflanzung der festgesetzten Pflanzflächen mit standortgerechten Laubgehölzen (heckenartig und vierreihig)
- Bepflanzung der Parkplätze
- Bepflanzung der Verkehrsgrünflächen entlang der Straßen
- Bepflanzung der Freiflächen des Regenrückhaltebeckens
- Uferbepflanzung
- Sukzessionsflächen

Allein das Größenverhältnis zwischen Eingriffs- und Bepflanzungsflächen auf den Baugrundstücken zeigt auf, daß der Eingriff innerhalb des Geltungsbereiches durch die Festsetzungen kompensiert wird. Hierbei ist zu berücksichtigen, daß die durch den Eingriff in Anspruch genommenen Biotop-/Nutzungstypen nur einen geringen ökologischen Wert haben.

7. Erschließung

7.1 Baukosten für die öffentlichen Erschließungsmaßnahmen

Die Kostenschätzungen, siehe Tabelle, gelten vorbehaltlich einschlägiger Fachplanung.

Tab.: geschätzte Baukosten der Erschließungsmaßnahmen

Baumaßnahme	Länge/ Fläche	Einheitspreis, brutto	Baukosten Teilleistungen	
	[rd.]		[DM]	[DM]
1	2	3	4 = 2 x 3	5
Wasserversorgung	2600 m	330 DM/m	858.000	858.000
Abwasserentsorgungsanlagen - Regen-/Schmutzwasserkanal - Regenrückhaltebecken	1800 m	1600 DM/m 2.200.000 DM/Stck.	2.880.000 2.200.000	5.080.000
Straßenbau - Verkehrsfläche einschließl. Parkplätze u. Verkehrsgrün - Straßenbeleuchtung	33.500 m²	180 DM/m²	6.030.000	6.108.000
	2600 m	3000 DM/100 m	78.000	

Die geschätzten Gesamtkosten für die genannten Baumaßnahmen betragen daher 12.046.000,– DM.

7.2 Finanzierung

Die Finanzierung erfolgt aus jetziger Sicht durch Fördermittel und Eigenmittel der Zeitzer Standortgesellschaft.

8. Bodenordnende Maßnahmen (§ 4 (5) BauGB folgende)

Eine Neuordnung der Grundstücke ist geplant.

9. Rechtliches Verfahren

Nach Abschluß der Planungen wird der B-Plan entsprechend BauGB der höheren Verwaltungsbeörde zur Genehmigung vorgelegt.

10.02.1999

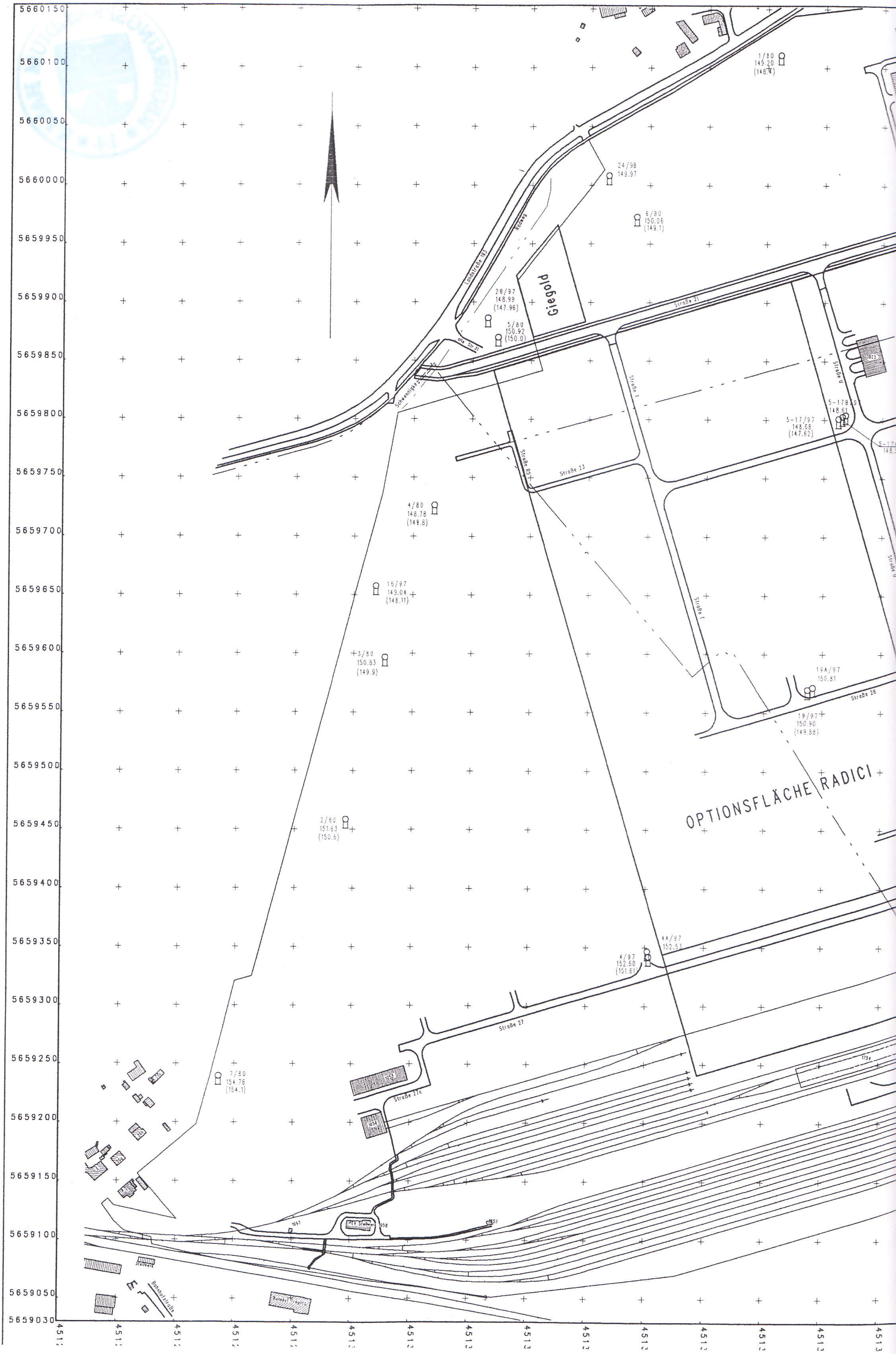
Dipl.-Ing. Zillinger
Ingenieure u. Architekten
CONSULTING-TEAM MITTE
An der kleinen Saale 1
06628 Bad Kösen
Tel.: (034463) 27727
Fax: (034463) 27728
und
Weimarer Straße 1
35396 Gießen
Tel.: (0641) 95212-0
Fax: (0641) 95212-34

Gemeinde Tröglitz Burgenlandkreis

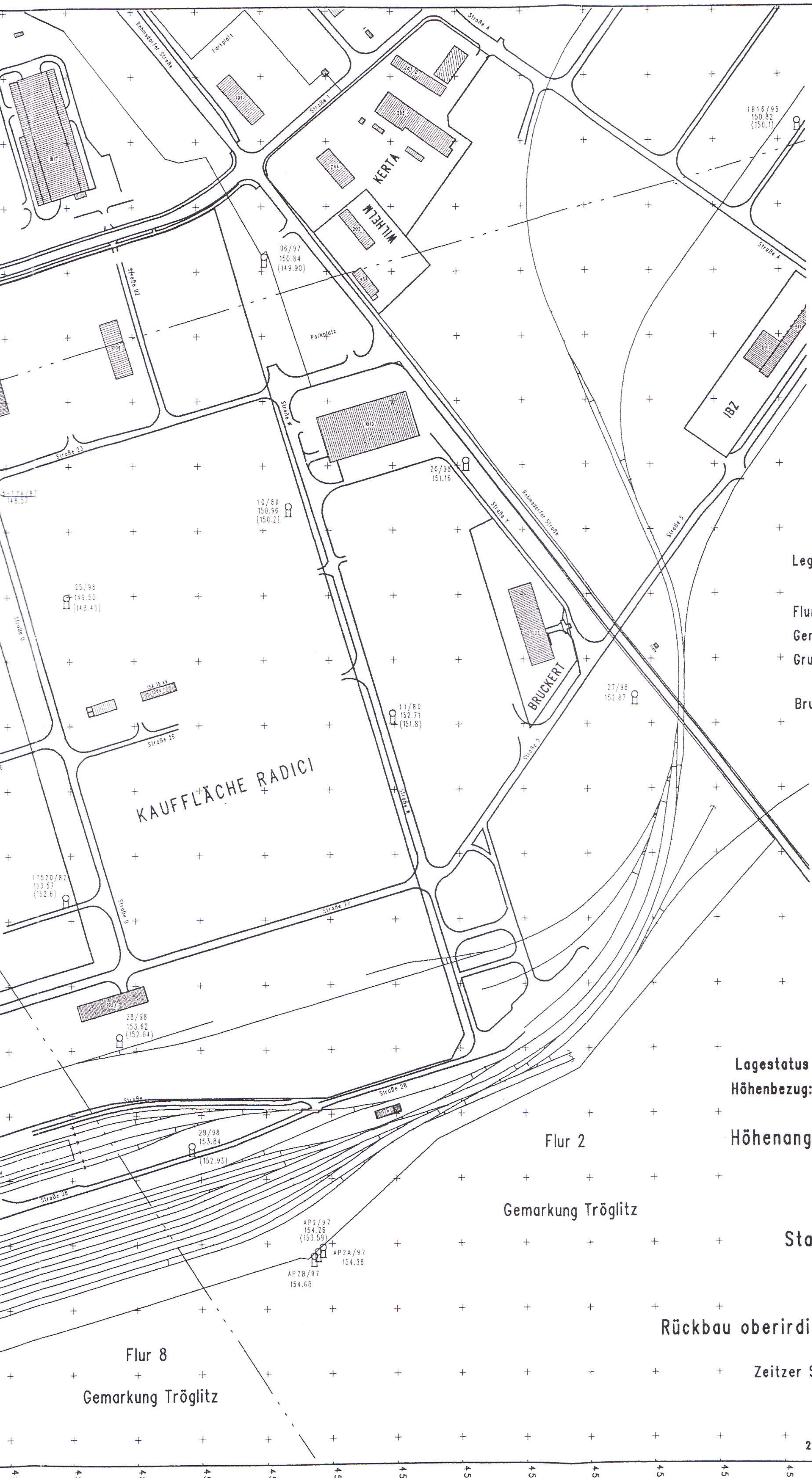
.....
(Bürgermeister)

Anlage

Vorhandene Grundwassermeßstellen



5660150
5660100
5660050
5660000
5659950
5659900
5659850
5659800
5659750
5659700
5659650
5659600
5659550
5659500
5659450
5659400
5659350
5659300
5659250
5659200
5659150
5659100
5659050
5659030
OPTIONSFLÄCHE RADICI
Giegold
Landstraße 183
Straße 21
Straße 23
Straße 26
Straße 27
Straße 27c
Bahnhofstraße
1/80 149.20 (148.4)
24/98 149.97
6/80 150.06 (149.1)
20/97 148.99 (147.96)
5/80 150.92 (150.0)
5-17/97 148.65 (147.62)
4/80 148.78 (149.8)
16/97 149.04 (148.11)
3/80 150.83 (149.9)
19A/97 150.81
19/97 150.90 (149.88)
2/80 151.63 (150.6)
4A/97 152.53
4/97 152.60 (151.61)
7/80 154.76 (154.1)



Legende:

Flurgrenze	— · · · —
Gemarkungsgrenze	— · · —
Grundstücksgrenze	——
Brunnen	

Lagestatus 150
Höhenbezug: HN (76);

Höhenangaben in Klammern OK Gelände

Standortübersicht
Neuwerk

Rückbau oberirdischer Bestand / Brunnenplan

Zeitzer Standortgesellschaft mbH

Maßstab 1:4000

23.04.1999 La 2439d