

## Inhaltsverzeichnis

1.	VERANLASSUNG.....	2
2.	ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES GEBIETES .....	4
3.	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN .....	5
4.	ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANS.....	13
5.	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN.....	14
5.1	Art der baulichen Nutzung.....	14
5.2	Maß der baulichen Nutzung .....	19
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....	20
5.4	Flächen für Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen.....	21
5.5	Flächen für den Gemeinbedarf.....	21
5.6	Verkehrsflächen .....	21
5.7	Ver- und Entsorgung .....	25
5.8	Grünflächen .....	30
5.9	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	31
5.10	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen .....	31
5.11	Immissionsschutz.....	32
5.12	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	37
5.13	Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	40
6.	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN .....	41
7.	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN .....	42
8.	HINWEISE .....	43
9.	UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG .....	44
10.	EINGRIFFSREGELUNG .....	44
11.	MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG .....	49
12.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN.....	50
13.	FLÄCHENBILANZ.....	52
	LITERATUR.....	53

## 1. Veranlassung

Der Bebauungsplan ist nach § 1 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) der verbindliche Bauleitplan. Die Bebauungspläne sind die verbindlichen Bauleitpläne und nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Durch diese Zweistufigkeit der Bauleitplanung werden grundlegende Entscheidungen der städtebaulichen Entwicklung auf der Ebene des Flächennutzungsplans getroffen und auf der Ebene des Bebauungsplans fortentwickelt.

Bauleitpläne sollen eine nachhaltige 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 (§ 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB). Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 6 BauGB). Für die Abwägung ist die Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Bauleitplan maßgebend (§ 214 Abs. 3 Satz 1). Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Er bildet gemäß § 8 Abs. 1 BauGB die Grundlage für die weiteren zum Vollzug des Baugesetzbuchs erforderlichen Maßnahmen. Die Art und das Maß der zulässigen Nutzungen werden individuell und konkret durch die Festsetzungen des Bebauungsplans bestimmt. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans (Kap. 5) plant die Gemeinde in verbindlicher Weise. Bei der nachrichtlichen Übernahme (Kap. 7) von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen sowie von Denkmälern nach Landesrecht handelt es sich um die Übernahme von Fremdplanungen bzw. von anderen getroffenen verbindlichen Nutzungsregelungen. Kennzeichnungen trifft die Gemeinde in eigener Zuständigkeit. Sie haben keinen planerischen Inhalt, sondern machen Zustände kenntlich.

Nach den Verwaltungsvorschriften zur Durchführung der Bauordnung Sachsen-Anhalt sind die örtlichen Gegebenheiten und Flurstücksgrenzen, die städtebaulich bedeutsam sind, in den Planunterlagen für Bebauungspläne geometrisch einwandfrei darzustellen. Städtebaulich bedeutsam sind u. a. diejenigen baulichen Anlagen, die für die Festsetzung der überbaubaren und der nicht überbaubaren Grundstücksflächen von Bedeutung sind.

Wegen der großen Nachfrage nach stadtkernnahen Misch- und Sondergebieten hat der Stadtrat der Stadt Könnern für einen Teilbereich zwischen Bernburger Straße, Bahnhofstraße und Köthener Straße am 21. Mai 1992 in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2 mit dem Kennwort „Bernburger Straße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Wochenspiegel, Ausgabe Bernburg, am 14. Januar 1993 und durch Aushang in den Schaukästen der Stadt Könnern vom 11. Januar 1993 bis 8. Februar 1993 öffentlich bekannt gemacht. Die Schaukästen der Stadt Könnern befinden sich an folgenden Standorten: Markt 1 (vor dem Rathaus), am Leninplatz (vor dem Springbrunnen), Bahnhofstraße 7 (vor dem Ärztehaus), Magdeburger Straße 28 (Ecke Friedensstraße), Rothenburger Straße 23 (Ecke Feldberg), Große Freiheit (nahe Nr. 39), im Ortsteil Nelben (Dorfgemeinschaftshaus), Ortsteil Trebnitz (an der Bushaltestelle [Hauptstraße 34], am Friedhof [Lange Straße 68], Alt-Mödewitz Nr. 97).

Der Geltungsbereich wurde im Norden durch die Gleisanlagen, im Osten durch die Köthener Straße, im Westen durch die Bernburger Straße und im Süden durch die hinteren Grenzen der Grundstücke an der nördlichen Seite der Bahnhofstraße begrenzt. Als Planungsziel wurde die Ansiedlung von Handel und Gewerbe sowie einer Tankstelle beschlossen. Der Bebauungsplan dient insbesondere der städtebaulichen Neuordnung von brachliegenden Flächen und der Sicherung der Erschließung.

Im Ergebnis der Bearbeitung des Vorentwurfs hat der Stadtrat der Stadt Könnern am 17. Dezember 1992 den Aufstellungsbeschluss aufgehoben und einen neuen Aufstellungsbeschluss mit erweitertem Geltungsbereich gefasst. Der erweiterte Geltungsbereich bezieht den gesamten Bereich zwischen den Gleisanlagen, der Köthener Straße, der Bahnhofstraße und der Bernburger Straße ein. Die Flurstücke dieser Straßen sind jeweils in ihrer gesamten Breite in den Geltungsbereich einbezogen.

In der gleichen Sitzung wurde für den erweiterten Geltungsbereich die Durchführung einer frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Form einer öffentlichen Bürgerversammlung beschlossen. Die Bürgerversammlung fand am 25. Februar 1993 statt. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 8. Juni 1994 zum Vorentwurf beteiligt.

Auf der Grundlage der zum Vorentwurf eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen der Träger öffentlicher Belange und der Bürger wurde der erste Entwurf erarbeitet. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 29. Januar 1999 um Stellungnahmen zum ersten Entwurf gebeten. Die zum ersten Entwurf eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen wurden bisher nicht abgewogen.

Während der Planaufstellung sind bereits Vorhaben (darunter ein großflächiger Lebensmittel Einzelhandelsbetrieb) genehmigt worden. Das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan ist bisher nicht zum Abschluss gebracht worden. Aus den zum ersten Entwurf eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen ergab sich das Erfordernis einer Überarbeitung des ersten Entwurfs. Mit dem zweiten Entwurf des Bebauungsplans wurde der nunmehr angestrebte zügige Abschluss des Aufstellungsverfahrens eingeleitet. Im Ergebnis der Abwägung der zum 2. Entwurf eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden Änderungen des Bebauungsplans erforderlich, die zum vorliegenden 3. Entwurf des geführt haben.

Die Stadt Könnern hat zum Vorentwurf und zum 1. Entwurf die Zusammenstellung und Versendung der Unterlagen, zu denen von den Trägern öffentlicher Belange und den anerkannten Naturschutzverbänden Stellung genommen werden sollte, sowie die Anforderung der Stellungnahmen nach § 4b BauGB dem Büro Wega Interplan in Könnern übertragen. Für den 2. Entwurf und den vorliegenden 3. Entwurf hat die Stadt Könnern diese Verfahrensschritte der BAUMEISTER Ingenieurbüro GmbH Bernburg übertragen. Als Kartengrundlage für die zeichnerische Darstellung des Bebauungsplans wird die Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) im Maßstab 1 : 1.000 verwendet.

## 2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

### Abgrenzung

Der südliche Rand des Plangebietes verläuft am nördlichen Rand der Bahnhofstraße im Abschnitt zwischen Bernburger Straße und Köthener Straße (Flurstück 2/1 der Flur 4). Der westliche Rand des Plangebietes bezieht die Bernburger Straße mit ein und verläuft entlang des westlichen Randes des Straßenflurstücks (Flurstück 38/1 der Flur 4).

Die nördliche Grenze des Plangebietes folgt dem südlichen Rand der Bahnanlagen (südlicher Rand der Flurstücke 1/18 und 138/14 der Flur 4). Der nördliche Rand des Plangebietes quert die Bernburger Straße auf einer Linie vom gemeinsamen Grenzpunkt der Flurstücke 1/18, 47/18 und 38/1 der Flur 4 zum gemeinsamen Grenzpunkt der Flurstücke 53/15 und 63/9 der Flur 11 sowie dem Flurstück 38/1 der Flur 4. In östlicher Richtung wird das Plangebiet durch den westlichen Rand der Köthener Straße (Flurstück 1/1 der Flur 7) begrenzt.

Der Bebauungsplan umfasst folgende Flurstücke der Flur 4 der Gemarkung Könnern:

1/25, 1/26, 1/27, 8/1, 9/1, 9/2, 11/3, 11/4, 11/5, 12/1, 14/1, 15/6, 15/7,  
18/3, 18/5, 18/6, 18/7, 18/8,  
38/1 (teilweise), 39/1, 39/3, 39/5, 39/6, 39/8, 39/9, 39/10, 39/11, 47/18,  
123/11, 126/17, 128/39, 134/11, 143/39, 144/39, 145/39, 163/18,  
180/39, 182/39, 183/39, 184/39, 191/6, 196/11, 197/10

### Beschreibung

Das Plangebiet liegt im nordwestlichen Siedlungsgebiet der Stadt Könnern. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von etwa 10,14 ha. Die Bernburger Straße verläuft im westlichen Randbereich des Plangebietes. Die Bernburger Straße ist Teil der Bundesstraße 71, die von Könnern über Bernburg nach Magdeburg führt. Bahnhofstraße und Köthener Straße verlaufen entlang des südlichen und östlichen Randes des Plangebietes. Auf diesem Straßenzug verläuft die Landesstraße 148 von Könnern über Gerlebog und Dohndorf in Richtung Köthen.

Das Gelände ist nahezu eben und fällt leicht in nördliche Richtung ab. Der höchste natürliche Geländepunkt befindet sich am Platz des Friedens im südwestlichen Randbereich des Plangebietes mit etwa 88,6 m ü. HN. Die niedrigsten Geländehöhen liegen im nordwestlichen Randbereich des Plangebietes mit etwa 85,5 m ü. HN.

An der nördlichen Seite der Bahnhofstraße und der westlichen Seite der Köthener Straße sind die Grundstücke überwiegend mit zweigeschossigen Wohngebäuden in offener Bauweise bebaut. Die Wohnnutzung wird unterbrochen durch eine Fläche, die von einem Baubetrieb genutzt wird. Im Einmündungsbereich der Bahnhofstraße in die Bernburger Straße grenzt das Plangebiet an den Platz des Friedens. An diesem Platz befindet sich im Plangebiet eine öffentliche Parkanlage mit Brunnen.

Die Bebauung an der östlichen Seite der Bernburger Straße besteht im südlichen Abschnitt aus Gebäuden mit ein oder zwei Geschossen und unterschiedlichen Nutzungen (Wohnen, Hotel, Bank). In diesem Bereich nahezu einheitlich Vorgärten nicht vorhanden. Die rückwärtigen Bereiche werden von altem Baumbestand geprägt (ehemaliger Tanzgarten).

Nördlich schließen sich im Plangebiet überwiegend jeweils eingeschossige Gebäude mit Einzelhandelsbetrieben mit den jeweils erforderlichen Nebenanlagen an. Die Betriebe umfassen im Wesentlichen einen großflächigen und einen nicht großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb sowie einen Baumarkt. Die Großflächigkeit eines Einzelhandelsbetriebs wird nach § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) bei einer Geschossfläche (GF) von mehr als 1.200 m<sup>2</sup> angenommen. Bei dem großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb handelt es sich um einen Vollsortimenter (Lebensmittelsupermarkt). Bei dem nicht großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb handelt es sich um einen Teilversorger (Lebensmitteldiscounter).

Auf dem Grundstück Bernburger Straße 14 steht ein einzelnes Wohngebäude mit zwei Geschossen, das zur nördlichen Grundstücksseite optisch durch eine Baumreihe von den angrenzenden Flurstücken abgeschirmt ist.

Die Bereiche in der Mitte des Plangebietes liegen überwiegend brach. Diese Bereiche sind bisher nicht erschlossen und wurden früher gartenbaulich genutzt. Von den früheren Nutzungen sind noch Fundamente der Treibhäuser sowie ein ungenutztes Heiz- und Gemeinschaftshaus vorhanden. Neben diesem Gebäude befindet sich noch ein Schornstein. Die vorhandenen baulichen Anlagen sind in einem abbruchreifen Zustand.

Im nordwestlichen Randbereich des Plangebietes befindet sich eine etwa 0,8 ha große Ackerfläche. Diese Ackerfläche ist Teil des Feldstücks 370. Das Feldstück 370 wird durch die Trasse der Deutschen Bahn AG, die nördlich des Plangebietes verläuft, von der übrigen Landwirtschaftsfläche getrennt.

In nördliche Richtung grenzen Bahnanlagen unmittelbar an das Plangebiet. Nördlich der Bahnanlagen befinden sich überwiegend Gebäude der Agrargenossenschaft Könnern. Dieser Bereich ist insbesondere Standort einer Schweinemastanlage. In östliche und südliche Richtung schließen sich öffentliche Grünflächen und Wohngebäude an. Der Bahnhof Könnern ist über die Bahnhofstraße erreichbar. An der westlichen Seite der Bernburger Straße stehen überwiegend Wohngebäude in offener Bauweise. Im Bereich des mittleren Abschnitts der Bernburger Straße befindet sich das Gelände eines Autohauses.

### **3. Übergeordnete Planungen**

#### **Raumordnung**

Die Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Ziele der Raumordnung sind nach § 4 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) von öffentlichen Stellen bei ihren raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten. Ziele der Raumordnung sind nach § 3 Nr. 2 ROG verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Landes- oder Regionalplanung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Verbindliche Vorgaben müssen strikt und verbindlich formuliert sein. Von der einzelnen Zielaussage verlangt der Grundsatz der Rechtsklarheit eine Formulierung, die dem Verbindlichkeitsanspruch gerecht wird. Der von Zielen der Raumordnung ausgehende Anspruch auf Beachtung muss dem Gebot hinreichender Bestimmtheit genügen.

Ziele der Raumordnung sind Festlegungen eines rechtskräftigen Raumordnungsplans. Von einem Raumordnungsplan, der sich in Aufstellung befindet, können nicht ohne weiteres die gleichen Bindungswirkungen ausgehen wie von dem Plan ab Inkrafttreten. In Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung sind nach § 3 Nr. 4 ROG sonstige Erfordernisse der Raumordnung und keine Ziele der Raumordnung im Sinne des § 3 Nr. 2 ROG. Grundsätze der Raumordnung und sonstige Erfordernisse der Raumordnung lösen keine Anpassungspflicht für Bauleitpläne aus. Um von einem in Aufstellung befindlichen Ziel der Raumordnung sprechen zu können, müssen bestimmte Anforderungen erfüllt sein. Äußeres Zeichen für den Beginn eines Raumordnungsplanverfahrens ist regelmäßig ein Aufstellungsbeschluss. Weiter muss ein erster Planentwurf erarbeitet sein, der von dem zuständigen Beschlussorgan gebilligt und für das Beteiligungsverfahren frei gegeben worden ist.

Die baurechtliche Anpassungspflicht und die raumordnerische Beachtungspflicht lassen sich grob untergliedern in eine generelle Unterlassungspflicht, eine spezielle Handlungspflicht und eine allgemeine Rücksichtnahmepflicht. Ziele der Raumordnung sind dadurch zu beachten, dass keine raumbedeutsamen Planungen oder Maßnahmen durchgeführt werden, die dieses Ziel unmöglich machen oder beeinträchtigen können (Unterlassungspflicht). Die Handlungspflicht besteht für die Gemeinden darin, das Ziel der Raumordnung mit dem Instrument der Bauleitplanung positiv umzusetzen. Die Rücksichtnahmepflicht besteht z.B. in einem Umgebungsschutz darin, dass im räumlichen Umfeld bestimmter Ziele mit Schutzfunktionen nur solche Planungen oder Maßnahmen zulässig sind, die die Schutzfunktionen nicht wesentlich beeinträchtigen.

Die für das Plangebiet relevanten Ziele der Landesplanung sind im Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 23. August 1999 enthalten. Der LEP-LSA wurde durch Gesetz vom 13. Mai 2003 geändert. Die Änderung des LEP ist für das Plangebiet nicht relevant. Das Ministerium für Bau und Verkehr als oberste Landesplanungsbehörde hat mit Datum vom 17. April 2003 gemäß § 5 Abs. 1 in Verbindung mit § 3 Abs. 12 des Landesplanungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (LPIG) ein weiteres Änderungsverfahren des LEP eingeleitet, in dem es die allgemeine Planungsabsicht öffentlich bekannt gemacht hat. Der LEP soll gemäß Bekanntmachung in mehreren Punkten geändert werden. Die beabsichtigten Änderungen sind für diesen Bebauungsplan inhaltlich nicht relevant.

Die für die Stadt Könnern relevanten Ziele der Regionalplanung sind im Regionalen Entwicklungsprogramm (REP) für den Regierungsbezirk Dessau vom 30. Januar 1996 enthalten. Für die Gemeinde Rothenburg ist das mit gleichem Datum beschlossene Regionale Entwicklungsprogramm (REP) für den Regierungsbezirk Halle relevant. Die Regionalen Entwicklungsprogramme wurden durch Beschluss der Landesregierung vom 21.03.2000 geändert (Ergänzung um Kap. 2.5 „Nutzung der Windenergie“). Gemäß Nr. 6.1 der Überleitungsvorschriften des LEP gelten die REP fort, soweit sie den im LEP festgelegten Zielen der Raumordnung nicht widersprechen, jedoch längstens für fünf Jahre bis zum 30. April 2004.

Die Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg hat mit Datum vom 19. April 2002 das Aufstellungsverfahren für den Regionalen Entwicklungsplan eingeleitet, in dem sie die allgemeine Planungsabsicht öffentlich bekannt gemacht hat. Der Regionale Entwicklungsplan ist als in Aufstellung befindliches Ziel der Raumordnung anzusehen. Bisher ist jedoch lediglich das Aufstellungsverfahren für den Plan eingeleitet worden, so dass in Aufstellung befindliche, zu berücksichtigende Ziele dieses Plans noch nicht formuliert sind. Ergebnisse förmlicher landesplanerischer Verfahren mit Relevanz für das Plangebiet sind nicht vorhanden.

Nachfolgend wird auf für das Plangebiet wesentliche Ziele, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung eingegangen.

## Landesentwicklungsplan

### Ziele der Raumordnung

Das Plangebiet ist den Ländlichen Räumen im Sinne des Ziels 3.1.3 des LEP zuzuordnen, da es sich außerhalb der in Ziel 3.1.2 bestimmten Verdichtungsräume befindet. In Gebieten mit ländlicher Raumstruktur sind nach Ziel 3.1.3 des LEP die Voraussetzungen für eine funktions- und bedarfsgerechte Ausstattung der Städte und Gemeinden und für eine Erhöhung ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit zu schaffen und zu verbessern. Dabei sind insbesondere solche Maßnahmen vorrangig durchzuführen, die

1. zu einer Sicherung der Arbeitsplätze und der Verbesserung der Produktions- und Arbeitsbedingungen in der Land- und Forstwirtschaft führen,
2. den Schutz und die Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen unter besonderer Berücksichtigung der Erfordernisse des Boden-, Wasser-, Immissions-, Natur- und Landschaftsschutzes gewährleisten,
3. das Angebot an außerlandwirtschaftlichen Arbeitsplätzen und Ausbildungsplätzen schaffen und sichern,
4. die Versorgungsfunktion der Zentralen Orte verbessern,
5. zu einer Verbesserung der Verkehrserschließung und -bedienung in Ausrichtung auf die Zentralen Orte führen,
6. den Fremdenverkehr und die Naherholung in ihrer Bedeutung als ergänzende Erwerbsgrundlage stärken.

In Ziel 3.2.1 des LEP wird folgende dreistufige zentralörtliche Gliederung festgelegt:

1. Oberzentren,
2. Mittelzentren, Mittelzentren mit Teilfunktionen eines Oberzentrums,
3. Grundzentren, Grundzentren mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums.

Zentraler Ort ist der im Zusammenhang bebaute Ortsteil. Dazu gehören auch Erweiterungen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Grundzentren sind nach Ziel 3.2.13 des LEP in den Regionalen Entwicklungsplänen, Grundzentren mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums im Landesentwicklungsplan auszuweisen. Die Stadt Könnern ist nach Ziel 2.1.12 des REP als Grundzentrum eingestuft.

Grundzentren sind gemäß Ziel 3.2.4 des LEP als Standorte zur Konzentration von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen sowie der gewerblichen Wirtschaft zu sichern und zu entwickeln.

Die Ausweisung von Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 der BauNVO ist gemäß Ziel 3.2.8 des LEP an Zentrale Orte der oberen und mittleren Stufe zu binden. Die Einzelheiten der Zulässigkeit diesbezüglicher Ausweisungen von Sondergebieten sind in der Richtlinie zur Beurteilung von geplanten Einzelhandelsgroßprojekten im Land Sachsen-Anhalt festgelegt. Nutzungsänderungen in bestehenden Sondergebieten für Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe an nicht städtebaulich integrierten Standorten dürfen nicht zulasten von innenstadtrelevanten Sortimenten an innerstädtischen Standorten erfolgen.

Dieses Ziel der Raumordnung wird durch den Grundsatz, dass Erweiterungen bestehender Sondergebiete für Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe auf städtebaulich integrierte Standorte in zentralen Orten in Abhängigkeit des Verflechtungsbereiches des jeweiligen Ortes zu beschränken sind, ergänzt.

In Zentralen Orten sind gemäß Grundsatz 3.2.9 des LEP entsprechend ihrer Funktion für den jeweiligen Verflechtungsbereich bei nachzuweisendem Bedarf und unter Berücksichtigung bestehender unausgelasteter Standorte Flächen vor allem für Gewerbe- und Industrieansiedlungen sowie für den Wohnungsbau, zum Ausbau der wirtschaftsnahen Infrastruktur ... schwerpunktmäßig bereitzustellen. Die städtebauliche Entwicklung ist unter Beachtung der Erfordernisse des öffentlichen Verkehrs zu planen. Vor der Neuversiegelung von Flächen ist zu prüfen, ob bereits versiegelte Flächen genutzt werden können.

Vorranggebiete sind nach Ziel 3.3 des LEP von öffentlichen Planungsträgern bei ihren Planungen und Maßnahmen, durch die Grund und Boden in Anspruch genommen oder die räumliche Entwicklung beeinflusst wird, zu beachten. Andere raumbedeutsame Nutzungen in diesen Gebieten sind ausgeschlossen, soweit diese mit den vorrangigen Funktionen, Nutzungen oder Zielen der Raumordnung nicht vereinbar sind. Ortslagen und baurechtlich gesicherte Flächen sind von entgegengesetzten Vorrangfestlegungen ausgenommen.

Vorranggebiete für die Landwirtschaft sind nach Ziel 3.3.2 des LEP durch die Träger der Regionalplanung bei der Konkretisierung und Präzisierung der Festlegungen des Landesentwicklungsplans in den Regionalen Entwicklungsplänen ... kleinräumig festzustellen. Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft sind nach Grundsatz 3.3.2 des LEP insbesondere aus den unter 3.5.1 aufgeführten Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft und dem Agraratlas Sachsen-Anhalt zu entwickeln.

Im Regionalen Entwicklungsprogramm für den Regierungsbezirk Dessau wird das Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft - Gebiet um Staßfurt- Köthen- Aschersleben - des LEP, das in der alten Fassung des Landesentwicklungsplans aus dem Jahr 1992 als Vorranggebiet für Landwirtschaft enthalten war, als Vorranggebiet für Landwirtschaft räumlich präzisiert. Nach dieser Präzisierung befindet sich das Plangebiet außerhalb des in der aktuellen Fassung des LEP genannten Vorbehaltsgebiets. Insofern muss dieses Vorbehaltsgebiet in der Abwägung nicht berücksichtigt werden.

Die Bahnstrecke Halle - Aschersleben - Halberstadt - Wernigerode - Vienenburg soll gemäß Ziel 3.6.2.5 des LEP als für die Landesentwicklung bedeutsame Neu- und Ausbaumaßnahme auch für Neigetechnik ausgebaut werden (einschließlich Elektrifizierung). Der Ausbau der Strecke auch für Neigetechnik ist zwischenzeitlich bereits durchgeführt worden. Eine Elektrifizierung der Strecke ist bisher nicht erfolgt. Die B 71 ist im LEP als Hauptverkehrsstraße mit Landesbedeutung eingestuft.

#### Grundsätze der Raumordnung

Während Bauleitpläne gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen sind, sind die Grundsätze öffentliche Belange, die bei der Aufstellung der Bauleitpläne gerecht abzuwägen sind. Grundsätze der Raumordnung sind nach § 3 Nr. 3 ROG allgemeine Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums.

Die Siedlungstätigkeit ist nach Grundsatz 2.2 des LEP räumlich zu konzentrieren und auf ein System leistungsfähiger Zentraler Orte auszurichten. Der Wiedernutzung brachgefallener Siedlungsflächen ist der Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen zu geben.

Zu einer räumlich ausgewogenen, langfristig wettbewerbsfähigen Wirtschaftsstruktur sowie zu einem ausreichenden und vielfältigen Angebot an Arbeits- und Ausbildungsplätzen ist nach Grundsatz 2.9 des LEP beizutragen. Zur Verbesserung der Standortbedingungen der Wirtschaft sind in erforderlichem Umfang Flächen vorzuhalten, die wirtschaftsnahe Infrastruktur auszubauen sowie die Attraktivität der Standorte zu erhöhen.



In Zentralen Orten sind nach Grundsatz 3.2.9 des LEP entsprechend ihrer Funktion für den jeweiligen Verflechtungsbereich bei nachzuweisendem Bedarf und unter Berücksichtigung bestehender unausgelasteter Standorte Flächen vor allem für Industrie- und Gewerbeansiedlungen sowie für den Wohnungsbau, zum Ausbau der wirtschaftsnahen Infrastruktur sowie der beruflichen Aus- und Fortbildung und für Wissenschaft und Forschung schwerpunktmäßig bereitzustellen. ... Vor der Neuversiegelung von Flächen ist zu prüfen, ob bereits versiegelte Flächen genutzt werden können.

### **Regionales Entwicklungsprogramm**

Die Stadt Könnern ist gemäß Ziel 2.1.12 des REP als Grundzentrum ausgewiesen. Im Zusammenhang mit der Ansiedlung von Industrie und Gewerbe an den Standorten neuer gewerblicher Bauflächen in der Nähe von Bahnverbindungen ist gemäß Ziel 2.4.1 des REP die Schaffung von Gleisanschlüssen zu untersuchen und in die Planung einzubeziehen. Die weiteren Ziele des REP zur zentralörtlichen Gliederung sind wortgleich aus dem Landesentwicklungsprogramm in der Fassung von 1992 entnommen. Bei diesen Zielen handelt es sich somit nicht um originäre Ziele der Regionalplanung.

### **Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Könnern und der Gemeinde Rothenburg liegt im Entwurf vor (Stand: Dezember 1999). Die Träger öffentlicher Belange (TÖB) wurden mit Schreiben vom 21. Dezember 1999 zum Entwurf beteiligt. Die zum Entwurf eingegangenen Stellungnahmen wurden bisher nicht abgewogen.

Für die Teilflächen des Plangebietes sind im Entwurf des Flächennutzungsplans unterschiedliche Flächennutzungen dargestellt. Die Bereiche entlang der Bahnhofstraße und der Köthener Straße sowie entlang der Bernburger Straße nördlich der Einmündung der Planstraße sind als Gemischte Bauflächen dargestellt. Nördlich der Planstraße sind die östlichen Bereiche als Gewerbliche Bauflächen dargestellt. Die übrigen Flächen beiderseits der Planstraße sind als Sonderbauflächen dargestellt. Bernburger Straße, Bahnhofstraße und Köthener Straße sind als bestehende Hauptverkehrsstraßen nachrichtlich übernommen worden. Die Planstraße wird als geplante Hauptverkehrsstraße dargestellt.

Die dem Plangebiet benachbarten Flächen entlang der Bernburger Straße, der Bahnhofstraße und der Köthener Straße sind als Gemischte Bauflächen dargestellt. Die nördlich an das Plangebiet grenzenden Gleisbereiche sind als Bahnanlagen nachrichtlich übernommen worden. Nördlich der Bahnanlagen sind Sonderbauflächen und Gewerbliche Bauflächen dargestellt.

Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Um dem Entwicklungsgebot zu genügen, ist es nicht erforderlich, dass das Flächennutzungsplanverfahren durchgehend einen zeitlichen Vorlauf hat oder dass beide Verfahren durchgehend zeitgleich miteinander ablaufen. Wenn größere zeitliche Differenzen zwischen den einzelnen Verfahrensabschnitten liegen, dann mag das ein Indiz dafür sein, dass beide Pläne nicht mehr in inhaltlicher Abstimmung aufeinander parallel aufgestellt werden, zwingend ist diese Schlussfolgerung jedoch nicht. Ein zeitlicher Rückstand des Flächennutzungsplanverfahrens gegenüber dem Bebauungsplanverfahren schließt das Vorliegen eines Parallelverfahrens nicht aus. Der Flächennutzungsplanentwurf muss jedoch zu dem Zeitpunkt, zu dem der Bebauungsplan zur Genehmigung vorgelegt und bekannt gemacht wird, jedenfalls in materieller Hinsicht das Stadium der Planreife im Sinne von § 33 BauGB erreicht haben.

Eine materielle Planreife wird das Flächennutzungsplanverfahren auch aufgrund der hierzu eingegangenen Stellungnahmen bis zu diesem Zeitpunkt voraussichtlich nicht erreichen. Es ist deshalb vorgesehen, den Bebauungsplan nunmehr als vorzeitigen Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 Satz 1 BauGB aufzustellen. Ein vorzeitiger Bebauungsplan ist ein Bebauungsplan, der aufgestellt wird, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist. Ein vorzeitiger Bebauungsplan kann aufgestellt werden, wenn u. a. dringende Gründe es erfordern. Die Tatsache, dass ohne den vorzeitigen Bebauungsplan erhebliche Nachteile drohen, sind dringende Gründe.

Erhebliche Nachteile sind, dass Neuansiedlungen von Gewerbebetrieben im Geltungsbereich des Bebauungsplans gegenwärtig nur eingeschränkt möglich sind. Dies gilt auch für Infrastrukturmaßnahmen, die vor einer Neuansiedlung von Gewerbebetrieben erforderlich sind. Die weitere Entwicklung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans erfordert außerdem in städtebaulicher Hinsicht eine planmäßige Steuerung.

Nach der Absicht der Stadt Könnern soll der Flächennutzungsplan die Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigen. Deshalb ist davon auszugehen, dass der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegenstehen wird. Anlass für eine Überarbeitung der Darstellungen des Flächennutzungsplans für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind dabei nicht die Festsetzungen des Bebauungsplans, sondern vielmehr die zum Flächennutzungsplan bereits eingegangenen Stellungnahmen.

## **Landschaftsplan**

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in der Abwägung die Darstellungen von Landschaftsplänen zu berücksichtigen. Die Inhalte der Landschaftsplanung sind gemäß § 4 Abs. 2 Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) in Planungen und Verwaltungsverfahren zu berücksichtigen. Insbesondere stellen die Inhalte der Landschaftsplanung Maßstäbe für die Beurteilung der Umweltverträglichkeit der zur Entscheidung anstehenden Maßnahmen dar. Die Landschaftsplanung dient der Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege auch in der Planung und in Verwaltungsverfahren, deren Entscheidungen sich auf Naturschutz und Landschaft im Planungsraum auswirken können. Soweit den Inhalten der Landschaftsplanung in Entscheidungen nicht Rechnung getragen werden kann, ist dies gemäß § 4 Abs. 3 NatSchG LSA zu begründen.

Der Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Könnern liegt seit 1997 vor (WEG-A INTERPLAN). Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans wird dem zusammenhängend bebauten Siedlungsbereich der Stadt Könnern zugeordnet. Die Biotoptypen wurden flächendeckend erfasst und im Maßstab 1 : 5.000 dargestellt. Die Ortsbegehungen erfolgten im Jahr 1994 während der Vegetationsperiode mit einzelnen Ergänzungen und Änderungen im Sommer 1995. Der ehemalige Tanzgarten des Hotels „Goldener Ring“ hat eine hohe Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere sowie für deren Lebensgemeinschaften (Karte 3, Blatt 2 und S. 260 des Landschaftsplans). Die brach gefallenen Flächen in der Mitte des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sowie die Flächen des Mischgebietes MI 1 und des Flurstücks 39/8 der Flur 4 weisen eine mittlere Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere auf. Den übrigen Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird lediglich eine geringe Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere zugesprochen. Das Flurstück 39/8 der Flur 4 wurde zwischenzeitlich mit einem Wohngebäude bebaut.

Das Handlungskonzept des Landschaftsplans sieht in den Siedlungsbereichen den Schwerpunkt im Abbau vorhandener Belastungen und Gefährdungen des Naturhaushaltes und des Dorf- bzw. Stadtbildes (S. 373f). Eine wichtige Rolle kommt der Begrenzung der Bodenversiegelung zu. Rücknahme bzw. Begrenzung der Bodenversiegelung ist im Altstadtkern von Könnern und bei den Parkplätzen der Verbrauchermärkte besonders wichtig. Die erforderliche Mindestzahl an Stellplätzen der Verbrauchermärkte ergibt sich aus den Verwaltungsvorschriften zur Durchführung der Bauordnung Sachsen-Anhalt (VV BauO LSA). Eine Reduzierung der gegenwärtig dem erforderlichen Bedarf entsprechenden Stellplatzzahl ist somit nicht möglich.

In den im Landschaftsplan formulierten Anforderungen an die Bauleitplanung werden Konfliktbereiche erläutert und in einer Karte dargestellt. Im Plangebiet befindet sich keiner dieser Konfliktbereiche. In der Karte „Aussagen zur Bauleitplanung“ (Karte 10) werden Empfehlungen zur Integration wichtiger Planaussagen in den Flächennutzungsplan gegeben.

Für das Plangebiet werden mehrere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft empfohlen. Der ehemalige Tanzgarten des Hotels Goldener Ring wird zur Ausweisung als Geschützter Landschaftsbestandteil gemäß § 23 NatSchG LSA vorgeschlagen (Landschaftsplan Tab. A 21, Anhang S. 119 und Karte 8, Blatt 2). Schutzzweck ist die Erhaltung des schönen, alten Baumbestands als prägendes Element des Ortsbildes. Im Bereich der Mischgebiete MI 3 und MI 4 soll die Freiraumstruktur erhalten werden. Zwischen dem Platz des Friedens und der Planstraße ist die Entwicklung einer Grünverbindung (begrünte, verkehrsarme Wegeverbindung) als wichtiges Element eines Freiraumsystems vorgesehen. Diese Maßnahme soll dem Ausgleich der mit der Bebauung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft dienen (S. 488ff).

Durch die Festsetzung einer Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen im Bereich des ehemaligen Tanzgartens wird der Schutzzweck der Erhaltung des alten Baumbestandes auch ohne eine Unterschutzstellung als Geschützter Landschaftsbestandteil erreicht.

Die Grundflächenzahl, die angibt, welcher Anteil des jeweiligen Baugrundstücks von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, wird in den Mischgebieten MI 3 und MI 4 mit 0,4 festgesetzt. Die festgesetzte Grundflächenzahl bleibt damit deutlich unter der Obergrenze für die Grundflächenzahl in Mischgebieten gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO von 0,6. Durch die Festsetzung einer relativ niedrigen Grundflächenzahl wird gewährleistet, dass ein relativ hoher Grundstücksanteil unversiegelt bleibt, so dass die Erhaltung der vorhandenen Freiraumstruktur in diesen Bereichen unterstützt wird.

Durch die Festsetzung eines Gehrechtes zugunsten der Allgemeinheit auf einer Teilfläche des Flurstücks 11/3 der Flur 4 (westlicher Randbereich des eingeschränkten Gewerbegebietes GEe 3) und der begleitenden Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wird die Entwicklung der geplanten Grünverbindung zwischen dem Platz des Friedens und der Planstraße gesichert.

### **Verkehrsentwicklungsplan**

Der Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Könnern stammt aus dem Juli 1997. Redaktionsschluss des Plans war im Juni 1995. Der Verkehrsentwicklungsplan enthält grundsätzliche Ziele für eine Umgestaltung der Verkehrsstrukturen in Könnern sowie Zielkataloge und Planungsempfehlungen für die einzelnen Verkehrsarten Motorisierter Individualverkehr (MIV), Radverkehr und Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV).

Insgesamt wird festgestellt, dass sich die Verkehrsverhältnisse auf den Straßen Könnerns bis zum Prognosejahr 2010 trotz der (zwischenzeitlich erfolgten) Freigabe der A 14 signifikant verschlechtern werden (S. 80). Dieser Zustand kann in Abhängigkeit von den Maßnahmen, die im Rahmen der Entwicklung der innerstädtischen Struktur ergriffen werden, auch bereits vor Erreichen des Prognosehorizontes im Jahr 2010 eintreten (S. 81).

Als für das Plangebiet relevante Planungsempfehlung wird die Einrichtung eines äußeren Erschließungsringes vorgeschlagen (S. 104). Dieser äußere Erschließungsring soll den nicht auf die Innenstadt gerichteten Verkehr um den zentralen Bereich herum leiten. Der Ring besteht aus Segmenten, die zwischen die sternförmig auf das Stadtzentrum zulaufenden Hauptstraßen („Speichen“) eingehängt sind. Das Teilstück zwischen Köthener Straße und Bernburger Straße (Planstraße) liegt innerhalb des Plangebietes. Als willkommener Nebeneffekt werden die bislang nur locker oder gar nicht bebauten Randbereiche der Stadt durch die neuen Straßen gegliedert und verkehrlich erschlossen (S. 105). Damit ist dann bereits eine wesentliche Voraussetzung für die Verwertung dieser Flächen als Bauland geschaffen. Da der vorgeschlagene äußere Ring seine volle Wirksamkeit sicherlich nur als zusammenhängende Struktur erreichen wird, wurde im Rahmen der Modellrechnungen des Verkehrsentwicklungsplans auch nur der Gesamttring auf seine verkehrliche Wirksamkeit hin geprüft.

Ausgehend von der als Schleife geführten Erschließung des Bahnhofs für den ÖPNV ist der Platz des Friedens auch in Zukunft ein wichtiger Haltepunkt (S. 129). Teilflächen dieser Haltestelle befinden sich in Fahrtrichtung stadteinwärts im Plangebiet am östlichen Rand der Parkanlage am Platz des Friedens. Da es sich bei dem Standort des Wartehäuschens um eine öffentliche Grünfläche handelt, ist eine gesonderte Festsetzung von dessen Grundfläche nicht erforderlich.

### **Benachbarte Bebauungspläne**

Bebauungsplan Nr. 16 „Alte Butterfabrik“

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans befindet sich zwischen der Bernburger Straße, der Magdeburger Straße (B 71) und der Martha-Brautzsch-Straße. In dem Abschnitt der Bahnhofstraße zwischen Bernburger Straße und Köthener Straße grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplans unmittelbar an den des Bebauungsplans Nr. 2. Der Bebauungsplan liegt als Entwurf mit Stand Februar 2003 vor.

Die Flächen der Grundstücke unmittelbar südlich der Bahnhofstraße werden als Mischgebiet festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung in diesem Bereich ist differenziert festgesetzt. Zulässig sind ein oder bis zu zwei Vollgeschosse bei einer einheitlich festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4. Die Dachneigung wird einheitlich mit 35° bis 55° festgesetzt. Die vorhandenen Bäume im öffentlichen Straßenraum der Bahnhofstraße werden mit Erhaltungsgebot belegt. Die Gebäude Bahnhofstraße 15, 21, 23, 25 und 27 sind Teile eines Denkmalbereiches, zu dem auch die im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2 gelegenen Gebäude Bahnhofstraße 16 und 18 gehören.

## Bebauungsplan Nr. 18 „Bahnhof“

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans umfasst den Bereich zwischen Köthener Straße und Bahnhofstraße sowie den Bahnhofsvorplatz. Der Bebauungsplan ist rechtskräftig. Entlang der Köthener Straße grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplans weitgehend unmittelbar an den des Bebauungsplans Nr. 2. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans durchschneidet das Flurstück 197/10 der Flur 4 in Nord-Süd-Richtung. Dieses Flurstück ist in den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2 vollständig einbezogen worden. Nach der Erlangung der Rechtskraft werden die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 2 für die Flächen dieses Flurstück die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 18 verdrängen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sehen an der Einmündung der Planstraße in die Köthener Straße die Anlage einer Kreuzung und die Verlegung der Straße „Am Bahnhof“ zwischen dieser Kreuzung und der Bahnhofstraße vor. Die Köthener Straße soll in dem Abschnitt zwischen der Kreuzung mit der Planstraße und der verlegten Straße „Am Bahnhof“ und der Bahnhofstraße ebenfalls verlegt werden. Die Verlegung der Straße „Am Bahnhof“ wurde bereits durchgeführt. Die vorgesehene Verlegung der Köthener Straße ist bisher nicht erfolgt. Unmittelbar östlich der Köthener Straße sind Mischgebiete festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung ist einheitlich festgesetzt. Die Grundflächenzahl beträgt 0,4 und die Geschossflächenzahl 1,0. Zulässig sind jeweils zwei bis drei Vollgeschosse. Die Dachneigung wird einheitlich mit 35° bis 55° festgesetzt.

Die Flächen zwischen dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2 und der verlegten Köthener Straße werden im nördlichen Teilbereich einschließlich einer Teilfläche des Flurstück 197/10 der Flur 4 als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ festgesetzt. Der südliche Teilbereich, der eine weitere Teilfläche des Flurstück 197/10 der Flur 4 einschließt, wird als Mischgebiet festgesetzt. Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 und die Geschossflächenzahl mit 0,8 festgesetzt. Zulässig sind hier bis zu zwei Vollgeschosse. Die Dachneigung wird mit 35° bis 55° festgesetzt.

## **4. Ziele und Zwecke des Bebauungsplans**

Der Bebauungsplan soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Als Planungsziel hat der Stadtrat der Stadt Könnern gemäß Aufstellungsbeschluss vom 21. Mai 1992 die Ansiedlung von Handel und Gewerbe sowie einer Tankstelle beschlossen. Zwischenzeitlich haben sich ein großflächiger und ein nicht großflächiger Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb (Lebensmittelsupermarkt bzw. Lebensmitteldiscounter) angesiedelt. Der bereits bestehende Baumarkt hat auf dem gleichen Grundstück während der Planaufstellung einen Neubau errichtet. Eine Tankstelle ist im Plangebiet bisher nicht gebaut worden. Zwischenzeitlich wurde jedoch an anderer Stelle nördlich des Plangebietes eine Tankstelle eröffnet.

Weitere Hauptziele des Bebauungsplans wurden in der Begründung des ersten Entwurfs formuliert.

Danach verfolgt die Stadt Könnern mit der Aufstellung des Bebauungsplans folgende Hauptziele:

- Anpassung an die Festsetzungen der benachbarten Bebauungspläne,
- Sicherung von Flächen für die Anlage von Straßen, die für die Abwicklung des innerstädtischen Verkehrs von großer Bedeutung sind,
- Bereitstellung von Flächen für die Abwasserbeseitigung,
- Sicherung von öffentlichen Grünflächen,
- Entwicklung eines innenstadtnahen Quartiers, in dem zur Abrundung und Ergänzung der bereits vorhandenen baulichen Ansätze zusätzlich Misch- und Sondergebiete sowie Gewerbegebiete geplant sind.

Der Bebauungsplan dient insbesondere der städtebaulichen Neuordnung von brachliegenden Flächen und der Sicherung der Erschließung.

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung (§ 8 Abs. 1 BauGB). Er bildet die Grundlage für weitere, zum Vollzug des Baugesetzbuchs erforderliche Maßnahmen.

Insbesondere sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Teilstücks des äußeren Erschließungsrings gemäß den Planungsempfehlungen des Verkehrsentwicklungsplans der Stadt Könnern geschaffen werden. Dieses Teilstück wird als Planstraße bezeichnet. Die Verkehrsflächen im Bereich der Einmündung der Planstraße in die Köthener Straße sollen an die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 18 für die angrenzenden Verkehrsflächen angepasst werden. Die während der Planaufstellung bereits neu errichteten Einzelhandelsbetriebe sollen planungsrechtlich in ihrem Bestand gesichert werden. Zwischen dem Platz des Friedens und der Planstraße soll nach den Planungsvorschlägen des Landschaftsplans der Stadt Könnern eine Grünverbindung gesichert werden.

## **5. Planinhalte und Festsetzungen**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Baugebiete im Plangebiet werden als Mischgebiete (MI), als eingeschränkte Gewerbegebiete (GEE) und als sonstige Sondergebiete (SO) festgesetzt. Mischgebiete dienen gemäß § 6 Abs. 1 BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Gewerbegebiete dienen gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Als sonstige Sondergebiete sind gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO solche Gebiete festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden.

#### **Mischgebiete**

Es werden vier Mischgebiete (MI 1 bis MI 4) festgesetzt. Die räumliche Abgrenzung der Mischgebiete folgt überwiegend den vorhandenen baulichen Nutzungen.

Das Mischgebiet MI 1 umfasst im Wesentlichen das Wohngebäude Bernburger Straße 14 (Flurstück 18/3 der Flur 4) sowie die angrenzenden bisher unbebauten Flurstücke 18/3 und 18/5 der Flur 4. Ziel der Festsetzung dieses Gebietes als Mischgebiet ist die Sicherung der Wohnnutzung gleichberechtigt neben einer gewerblichen Nutzung.

Das Mischgebiet MI 2 fasst die bereits bebauten Grundstücke an der östlichen Seite der Bernburger Straße nördlich des Platzes des Friedens (Bernburger Straße 2, 4, 6, 8, 8a) zusammen. Das Gebiet ist durch eine für Mischgebiete typische Mischung von Wohnnutzungen und nicht wesentlich störenden gewerblichen Nutzungen (Bank, Hotel) gekennzeichnet. Der Erhalt dieser Nutzungsmischung soll durch die Festsetzung planungsrechtlich abgesichert werden.

Das Mischgebiet MI 3 erstreckt sich über die bebauten Grundstücke entlang der Bahnhofstraße und der Köthener Straße zwischen dem Platz des Friedens und der Einmündung der Planstraße in die Köthener Straße (Bahnhofstraße 16, 18, 20, 22, Köthener Straße 1). Auch dieses Gebiet ist abgeschwächt durch eine für Mischgebiete typische Nutzungsmischung geprägt, die durch die Festsetzung erhalten werden soll.

Das Mischgebiet MI 4 ist derzeit nur mit dem leer stehenden Gebäude Köthener Straße 3 bebaut. In diesem Gebiet soll planungsrechtlich eine Bebauung mit gemischten Nutzungen ermöglicht werden. Die Festsetzung der Mischgebiete MI 3 und MI 4 ist mit den Festsetzungen der angrenzenden Bebauungspläne Nr. 16 „Alte Butterfabrik“ und Nr. 18 „Bahnhof“ für die baulichen Nutzungen auf der anderen Seite der Bahnhofstraße bzw. der Köthener Straße abgestimmt. Entlang beider Seiten dieses Straßenzuges werden Mischgebiete festgesetzt.

In den Mischgebieten MI 1 bis MI 4 sind gemäß textlicher Festsetzung 1.1 Gartenbaubetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO), Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO) und Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO zur Vermeidung negativer städtebaulicher Auswirkungen auf die Wohnnutzung durch Lärmbeträchtigung und durch Beeinträchtigung des jeweiligen Straßenbildes nicht zulässig.

Im Mischgebiet MI 1 sind auf dem Flurstück 18/6 der Flur 4 Wohngebäude (§ 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig (textliche Festsetzung 1.2). Mit dieser Festsetzung sollen Konflikte mit der Gewährleistung eines ausreichenden Schallschutzes vor Verkehrslärm vermieden werden.

Die allgemeine Zweckbestimmung von Mischgebieten, das gleichberechtigte Nebeneinander von Wohnnutzung und der Unterbringung von das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben, wird für dieses Mischgebiet durch diese Festsetzung gewahrt. Das Flurstück 18/3 der Flur 4 innerhalb des Mischgebietes MI 1 ist bereits mit dem Wohngebäude Bernburger Straße 14 bebaut. Durch den Ausschluss der in diesem Mischgebiet bereits vorhandenen Nutzung auf dem bisher unbebauten Grundstück innerhalb dieses Mischgebietes bleibt in diesem Mischgebiet die für diese Baugebiete typische Nutzungsmischung von Wohnen und das Wohnen nicht wesentlich störendem Gewerbe planungsrechtlich erhalten. Diese für Mischgebiete typische Nutzungsmischung wird durch diese Festsetzung eher unterstützt.

### **Gewerbegebiete**

Die eingeschränkten Gewerbegebiete GEe 1 bis GEe 3 sind bisher weitgehend unbebaut. Die eingeschränkten Gewerbegebiete GEe 1 und GEe 2 liegen im nördlichen Bereich des Plangebietes und sind den Bahnanlagen benachbart. Sie bilden den Anschluss an die nördlich der Bahnanlagen vorhandenen gewerblichen Nutzungen. Das eingeschränkte Gewerbegebiet GEe 3 erstreckt sich auf die brachliegenden Flächen südlich der Planstraße. Die Festsetzung der eingeschränkten Gewerbegebiete soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben schaffen.

In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1 bis GEe 3 sind gemäß textlicher Festsetzung 1.3 Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig. In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1 bis GEe 3 sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieser Satzung. Damit sollen negative städtebauliche Auswirkungen durch eine Verdrängung anderer gewerblicher Nutzungen und durch eine Senkung der Qualität des Warenangebots vermieden werden.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe 1 sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (§ 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO auch ausnahmsweise nicht Bestandteil dieser Satzung (textliche Festsetzung 1.4). Mit dieser Festsetzung sollen Konflikte mit der Gewährleistung eines ausreichenden Schallschutzes vor Verkehrslärm vermieden werden.

In den eingeschränkten Gewerbegebiete GEe 1 bis GEe 3 sind gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemissionen die festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) von 60 dB(A) je m<sup>2</sup> tags (06.00 bis 22.00 Uhr) und 45 dB(A) je m<sup>2</sup> nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) nicht überschreiten (textliche Festsetzung 1.5). Die angesetzten Schalleistungspegel ergeben gegenüber üblichen Gewerbegebieten eine in der Nachtzeit eingeschränkte Ausnutzbarkeit hinsichtlich Schallemissionsmöglichkeiten. Die Gewerbegebiete werden deshalb als eingeschränkte Gebietstypen festgesetzt. Die Einschränkung der Schallemissionsmöglichkeiten erfolgt, um vorhandene sowie planungsrechtlich zulässige Wohnnutzungen in der Nachbarschaft vor Schallimmissionen aus Gewerbelärm zu schützen.

### **Sondergebiete**

Es werden zwei Sondergebiete (SO 1 und SO 2) festgesetzt. Die räumliche Abgrenzung dieser Sondergebiete orientiert sich an den bereits vorhandenen Nutzungen. Die Sondergebiete werden als Sonstige Sondergebiete im Sinne des § 11 BauNVO festgesetzt, da sie nicht der Erholung dienen.

Das Sondergebiet SO 1 dient der planungsrechtlichen Sicherung eines vorhandenen Bau- und Heimwerkermarktes. Bei dem vorhandenen Markt handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb im Sinne des § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO. Die Ausweisung von Sondergebieten für großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist gemäß Ziel 3.2.8 des LEP an Zentrale Orte der oberen und mittleren Stufe zu binden. Die Stadt Könnern ist gemäß Ziel 2.1.12 des REP als Grundzentrum und somit als Zentraler Ort der unteren Stufe ausgewiesen.

Der Bau- und Heimwerkermarkt ist mit den zulässigen Sortimenten und der zulässigen Verkaufsfläche bereits vorhanden. Dieser großflächige Einzelhandelsbetrieb wurde vor Inkrafttreten des Landesentwicklungsplans auf der Grundlage einer bestandskräftigen Baugenehmigung errichtet und hat insoweit baurechtlichen Bestandsschutz. Der auf der Eigentumsgarantie des Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG beruhende Bestandsschutz ist das Recht des Betreibers einer baulichen Anlage, seine einmal rechtmäßig errichtete Anlage entsprechend ihrer ursprünglichen Genehmigung zu nutzen, und zwar auch dann, wenn durch später erlassene öffentlich-rechtliche Vorschriften das Vorhaben heute nicht mehr genehmigungsfähig wäre. Die privaten Belange der Begünstigten der beiden im Plangebiet bisher zulässigen großflächigen Einzelhandelsbetriebe und ihrer Sortimente sind bei der Aufstellung des Bebauungsplans angemessen zu berücksichtigen.



Es handelt sich bei der Festsetzung dieses Sondergebietes nicht um eine (Neu-)Ausweisung eines Sondergebietes für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb im Sinne des Ziels 3.2.8 des LEP. Es handelt sich vielmehr um ein faktisch bereits bestehendes Sondergebiet, dass somit auch in einem Zentralen Ort der unteren Stufe zulässig ist.

Im Sondergebiet SO 1 mit der Zweckbestimmung „Bau- und Heimwerkermarkt“ ist gemäß textlicher Festsetzung 1.6 ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb im Sinne des § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO als Bau- und Heimwerkermarkt mit branchentypischen Kernsortimenten auf einer Gesamtverkaufsfläche von bis zu 1.800 m<sup>2</sup> allgemein zulässig.

Die branchentypischen Kernsortimente umfassen

- Werkzeuge und Beschläge,
- Elektroartikel,
- Malerartikel,
- Holzprodukte,
- Sanitärartikel,
- Gartenartikel,
- Baustoffe und Bauelemente,
- Autozubehör, Zweiräder, Zubehör,
- Batterien, Korb- und Flechtwaren, Tierfutter, Fachliteratur, berufsspezifische Arbeitskleidung, Wohnraumleuchten.

Randsortimente sind bis zu einem Anteil von 10% an der jeweiligen gesamten Verkaufsfläche zulässig. Stellplätze sind im erforderlichen Umfang im Sinne des § 53 Bauordnung Sachsen-Anhalt (BauO LSA) allgemein zulässig.

Die gewählte Festsetzung der zulässigen Art der baulichen Nutzung im Sondergebiet SO 1 schließt eine Nutzungsänderung des großflächigen Einzelhandelsbetriebs im Sinne des Ziels 3.2.8 des LEP weitgehend aus. Die festgesetzten Kernsortimente entsprechen der so genannten „Bielefelder Liste“, die die Sortimente eines Baumarktes mit Gartencenter bestimmt. In der „Richtlinie zur Beurteilung von geplanten Einzelhandelsgroßprojekten im Land Sachsen-Anhalt“ werden zentrentypische Sortimente bestimmt. Bei den im Sondergebiet SO 1 im großflächigen Einzelhandelsbetrieb zulässigen Kernsortimenten handelt es sich nicht um zentrentypische Sortimente im Sinne dieser Richtlinie.

Die Begrenzung der Verkaufsfläche der Randsortimente gewährleistet, dass deren Warengruppen dem Kernsortiment hinsichtlich ihres Angebotsumfangs auch weiterhin deutlich untergeordnet sind.

Die Verkaufsfläche (VF) ist die Fläche, auf der die Verkäufe abgewickelt werden und die von den Kunden zu diesem Zweck betreten werden darf. Sie umschließt die dem Verkauf dienende Fläche einschließlich der Gänge, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Schaufenster und Freiflächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind. Sie ist Teil der gesamten betrieblich genutzten Fläche (Geschäftsfläche), die neben den Verkaufsflächen noch Ausstellungs-, Lager-, Büro- und Sozialräume umfasst. Dabei kann es sich sowohl um überbaute als auch um nicht überbaute Grundstücksflächen handeln.

Die festgesetzte maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche von 1.800 m<sup>2</sup> orientiert sich an der gegenwärtig vorhandenen Verkaufsfläche innerhalb und außerhalb der Gebäude, die auf der Grundlage der Baubeschreibung (Stand: 23.04.1997) ermittelt wurde. Eine Erweiterung der gegenwärtig vorhandenen Verkaufsfläche ist nur in geringfügigem Umfang möglich (ca. 10%). Vor dem Hintergrund des gegenwärtigen Strukturwandels im Einzelhandel dient die geringe Erweiterungsmöglichkeit der Verkaufsfläche ausschließlich der Sicherung der beiden bestehenden zulässigen großflächigen Einzelhandelsbetriebe. Insofern stellt die Festsetzung des Sondergebietes SO 1 keine Erweiterung eines bestehenden Sondergebietes für großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des Ziels 3.2.8 des LEP dar.

Die Festsetzung des Sondergebietes SO 1 beachtet die Ziele der Raumordnung, da weder eine Neuausweisung eines Sondergebietes für großflächige Einzelhandelsbetriebe noch eine Nutzungsänderung oder Erweiterung eines solchen Gebietes erfolgt. Die Richtlinie zur Beurteilung von geplanten Einzelhandelsgroßprojekten im Land Sachsen-Anhalt findet keine Anwendung, da es sich nicht um die Neuplanung eines Einzelhandelsgroßprojektes im Sinne dieser Richtlinie handelt.

Das Sondergebiet SO 2 dient der planungsrechtlichen Sicherung der im Gebiet der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe und sonstigen Betriebe (textliche Festsetzung 1.7).

Bei dem vorhandenen Betrieb des Lebensmitteleinzelhandels handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb im Sinne des § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO. Die Ausweisung von Sondergebieten für großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist gemäß Ziel 3.2.8 des LEP an Zentrale Orte der oberen und mittleren Stufe zu binden. Die Stadt Könnern ist als Grundzentrum und somit als Zentraler Ort der unteren Stufe ausgewiesen.

Der großflächige Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb ist mit seiner Verkaufsfläche bereits vorhanden. Dieser großflächige Einzelhandelsbetrieb wurde vor Inkrafttreten des Landesentwicklungsplans auf der Grundlage einer bestandskräftigen Baugenehmigung errichtet und hat insoweit baurechtlichen Bestandsschutz. Der auf der Eigentumsgarantie des Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG beruhende Bestandsschutz ist das Recht des Betreibers einer baulichen Anlage, seine einmal rechtmäßig errichtete Anlage entsprechend ihrer ursprünglichen Genehmigung zu nutzen, und zwar auch dann, wenn durch später erlassene öffentlich-rechtliche Vorschriften das Vorhaben heute nicht mehr genehmigungsfähig wäre. Die privaten Belange der Begünstigten der beiden im Plangebiet bisher zulässigen großflächigen Einzelhandelsbetriebe und ihrer Sortimente sind bei der Aufstellung des Bebauungsplans angemessen zu berücksichtigen.

Es handelt sich bei der Festsetzung dieses Sondergebietes nicht um eine (Neu-)Ausweisung eines Sondergebietes für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb im Sinne des Ziels 3.2.8 des LEP. Es handelt sich vielmehr um ein faktisch bereits bestehendes Sondergebiet, dass somit auch in einem Zentralen Ort der unteren Stufe zulässig ist.

Im Sondergebiet SO 2 mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ sind allgemein zulässig:

- ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb im Sinne des § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO für Lebensmittel mit einer Gesamtverkaufsfläche von bis zu 1.900 m<sup>2</sup>,
- nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe,
- Läden,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Dienstleistungsbetriebe,
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihrem Umfang nur in Kerngebieten zulässig sind,
- Stellplätze.

Die gewählte Festsetzung der zulässigen Art der baulichen Nutzung im Sondergebiet SO 2 schließt eine Nutzungsänderung des großflächigen Einzelhandelsbetriebs im Sinne des Ziels 3.2.8 des LEP weitgehend aus. Die übrigen zulässigen Nutzungen gewährleisten im Wesentlichen die planungsrechtliche Absicherung der bereits vorhandenen Nutzungen.

Die festgesetzte maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche von 1.900 m<sup>2</sup> orientiert sich an der gegenwärtig innerhalb des großflächigen Einzelhandelsbetriebs vorhandenen Verkaufsfläche innerhalb des Gebäudes, die auf der Grundlage der Baubeschreibung (Stand: 07.10.1991) ermittelt wurde. Eine Erweiterung der gegenwärtig vorhandenen Verkaufsfläche ist nur in geringfügigem Umfang möglich (ca. 10%). Vor dem Hintergrund des gegenwärtigen Strukturwandels im Einzelhandel dient die geringe Erweiterungsmöglichkeit der Verkaufsfläche ausschließlich der Sicherung der beiden bestehenden zulässigen großflächigen Einzelhandelsbetriebe. Insofern stellt die Festsetzung des Sondergebietes SO 1 keine Erweiterung eines bestehenden Sondergebietes für großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des Ziels 3.2.8 des LEP dar.

In der „Richtlinie zur Beurteilung von geplanten Einzelhandelsgroßprojekten im Land Sachsen-Anhalt“ werden zentrentypische Sortimente bestimmt. Bei den im Sondergebiet SO 2 im großflächigen Einzelhandelsbetrieb zulässigen Lebensmitteln handelt es sich um ein zentrentypisches Sortiment im Sinne dieser Richtlinie. Da es sich bei der Festsetzung des Sondergebietes SO 2 nicht um eine (Neu-)Ausweisung oder Erweiterung eines Sondergebietes für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb im Sinne des Ziels 3.2.8 des LEP handelt, findet diese Richtlinie für dieses Sondergebiet keine Anwendung. Die Festsetzung des Sondergebietes SO 2 beachtet die Ziele der Raumordnung, da weder eine Neuausweisung eines Sondergebietes für großflächige Einzelhandelsbetriebe noch eine Nutzungsänderung oder Erweiterung eines solchen Gebietes erfolgt.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird in den Mischgebieten MI 1 bis MI 4 durch die Grundflächenzahl (GRZ, § 19 Abs. 1 BauNVO), die Geschossflächenzahl (GFZ, § 20 Abs. 2 BauNVO) und die Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO) bestimmt. In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEE 1 bis GEE 3 sowie in den Sondergebieten SO 1 und SO 2 wird statt der Zahl der Vollgeschosse die Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) festgesetzt. Es wird darauf hingewiesen, dass die Obergrenze für die Baumassenzahl (BMZ) in Gewerbegebieten und sonstigen Sondergebieten in § 17 Abs. 1 BauNVO von 10,0 auch ohne die Festsetzung einer BMZ im Bebauungsplan wirksam ist.

In nahezu allen Baugebieten wird die Grundflächenzahl einheitlich mit 0,6 festgesetzt. Dieser Wert entspricht der Obergrenze für die Grundflächenzahl in Mischgebieten gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO. Lediglich in den beiden Mischgebieten MI 3 und MI 4 wird die Grundflächenzahl mit 0,4 festgesetzt. Die niedrigere Grundflächenzahl in diesen Baugebieten entlang von Bahnhofstraße und Köthener Straße gewährleistet ein in den Mischgebieten beiderseits dieses Straßenzuges hinsichtlich der zulässigen Grundfläche (§ 19 Abs. 2 BauNVO) abgestimmtes Maß der baulichen Nutzung. In den angrenzenden Baugebieten innerhalb der Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 16 „Alte Butterfabrik“ und Nr. 18 „Bahnhof“ wird die Grundflächenzahl einheitlich mit 0,4 festgesetzt.

In den Mischgebieten wird die Zahl der Vollgeschosse einheitlich mit bis zu zwei festgesetzt. In den eingeschränkten Gewerbegebieten und in den Sondergebieten wird die Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß der Oberkante baulicher Anlagen (OK) festgesetzt. Das Höchstmaß für die Oberkante baulicher Anlagen wird mit 12,0 m festgesetzt. Die Festsetzungen der Zahl der Vollgeschosse und der Höhe baulicher Anlagen dienen dem Schutz des Ortsbildes vor unmaßstäblicher Bebauung.

Der Bezugspunkt für das Höchstmaß der Oberkante baulicher Anlagen in den Sondergebieten SO 1 und SO 2 ist gemäß textlicher Festsetzung 2 die Höhenlage der Fahrbahnachse der Bernburger Straße auf Höhe der Mitte der jeweiligen Anlage.

Die Geschossflächenzahl wird in nahezu allen Baugebieten einheitlich mit 1,2 festgesetzt. Dieser Wert entspricht der Obergrenze für die Geschossflächenzahl in Mischgebieten gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO. Lediglich in den beiden Mischgebieten MI 3 und MI 4 wird die Geschossflächenzahl mit 0,8 festgesetzt. Die niedrigere Geschossflächenzahl in diesen beiden Mischgebieten entlang von Bahnhofstraße und Köthener Straße bei gleicher Zahl der Vollgeschosse berücksichtigt die in diesen Gebieten niedrigere Grundflächenzahl.

### **5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

#### **Bauweise**

Eine Bauweise wird lediglich in den Mischgebieten MI 3 und MI 4 entlang der Bahnhofstraße und der Köthener Straße festgesetzt. In diesen beiden Baugebieten wird eine offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) festgesetzt. Mit dieser Festsetzung soll die Erhaltung der in diesen Gebieten gegenwärtig aufgelockerten Bauweise gesichert werden.

#### **Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in allen Baugebieten durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die vorderen Baugrenzen werden überwiegend in einem Abstand von 3,0 m zu den vorderen Grundstücksgrenzen festgesetzt. Die räumliche Lage der vorderen Baugrenzen dient der Vermeidung eines schluchtartigen Charakters der Straßenräume.

Im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 18 „Bahnhof“ wird die Verschwenkung der Köthener Straße im Abschnitt zwischen der Einmündung der Planstraße und der Bahnhofstraße festgesetzt. Dadurch werden die bisher entlang der Köthener Straße liegenden Seiten der Flurstücke 123/11 und 197/11 (teilweise) der Flur 4 nicht mehr an den Straßenraum grenzen. Der festgesetzte Umbau der Köthener Straße wurde bisher nicht verwirklicht.

Um die Option auf den Erhalt der bisherigen Straßenführung der Köthener Straße mit ihrem Straßenraum planerisch offen zu halten, wird in diesem Bereich die vordere Baugrenze mit einem einheitlichen Abstand von 3,0 m vom Rand des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 2 festgesetzt. Eine Ergänzung der Bebauung an der nördlichen Seite der Bahnhofstraße im Abschnitt zwischen Bernburger Straße und der verlegten Trasse der Köthener Straße bleibt durch die gewählte räumliche Lage der Baugrenze möglich.

Die vordere Baugrenze im Mischgebiet MI 2 wird davon abweichend festgesetzt. Bei den Flurstücken 182/39, 183/39 und 184/39 der Flur 4 (Bernburger Straße 6 und 8) wird die vordere Baugrenze auf der vorderen Grundstücksgrenze festgesetzt, da auf diesen Flurstücken bereits eine Grenzbebauung auf der vorderen Grundstücksgrenze vorhanden ist. Bei dem Flurstück 39/9 der Flur 4 folgt die vordere Baugrenze der gemeinsamen Grenze mit dem Flurstück 128/39 der Flur 4 und dessen gedachter gradliniger Verlängerung in südliche Richtung. Im Bereich der Flurstücke 39/3, 39/10 und 39/11 der Flur 4 (Bernburger Straße 2 und 4) liegt die vordere Baugrenze auf der vorderen Gebäudekante. In diesem Bereich verläuft der östliche Gehweg der Bernburger Straße auf den privaten anliegenden Grundstücken. Planerische Absicht der Stadt Könnern in diesem Bereich ist es, den Bestand der vorhandenen Bebauung wie auch der öffentlich genutzten Flächen planungsrechtlich abzusichern.

Die übrigen Baugrenzen werden ebenfalls überwiegend in einem Abstand von 3,0 m zur rückwärtigen Grenze des jeweiligen Baugebietes bzw. zu angrenzenden Flächen, für die keine bauliche Nutzung vorgesehen ist, festgesetzt. Soweit sich im Randbereich des jeweiligen Baugebietes Flächen zum Anpflanzen oder zum Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen befinden, werden die Baugrenzen überwiegend mit einem Abstand von 3,0 m zu diesen Flächen festgesetzt. Dieser Abstand dient der Vermeidung von Konflikten zwischen der baulichen Nutzung und den Anpflanzungen.

Im Sondergebiet SO 2 sichert die räumliche Lage der Baugrenze den vorhandenen Gebäudebestand. Bauliche Erweiterungen sind in diesem Bereich nicht vorgesehen. Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe 1 wird die Baugrenze an der zur öffentlichen Grünfläche gelegenen Grundstücksseite auf der Grenze des Baugebietes festgesetzt, um die Möglichkeiten zur baulichen Ausnutzung dieses Gewerbegebietes zu optimieren. Die Abstandflächen dürfen gemäß § 6 Abs. 2 BauO LSA auch auf öffentlichen Grünflächen liegen, jedoch nur bis zu deren Mitte.

## **5.4 Flächen für Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen**

In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 sind gemäß textlicher Festsetzung 3 Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Sinne des § 23 BauNVO zulässig. Diese Festsetzung dient der Freihaltung des Straßenraums und im MI 2 zusätzlich der ausgedehnten rückwärtigen Freiflächen wie des ehemaligen Tanzgartens von baulichen Nutzungen.

## **5.5 Flächen für den Gemeinbedarf**

Das innerhalb des Mischgebietes MI 3 gelegene Grundstück Bahnhofstraße 16 wird von der Sozialstation der Diakonie genutzt. Bei der Sozialstation handelt es sich um eine Anlage des Gemeinbedarfs mit der Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“. Diese Nutzung des Grundstücks mit einer Anlage des Gemeinbedarfs soll planungsrechtlich durch Festsetzung abgesichert werden. Nach § 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO sind in Mischgebieten Anlagen für soziale Zwecke allgemein zulässig. Eine gesonderte Festsetzung der Fläche dieses Grundstücks als Fläche für den Gemeinbedarf ist somit für die planungsrechtliche Absicherung der Sozialstation nicht erforderlich und wird deshalb nicht vorgenommen.

## **5.6 Verkehrsflächen**

Die Anbindung des Plangebietes an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die als Bundesstraße 71 gewidmete Bernburger Straße sowie über die Abschnitte der Bahnhofstraße und der Köthener Straße, die als Landesstraße 148 gewidmet sind.

### **Straßenverkehrsflächen**

In die Straßenverkehrsflächen werden die Fahrbahnflächen sowie die Geh- und Radwege einbezogen. Die straßenbegleitenden Grünflächen werden gesondert als Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ festgesetzt.

Der Bestand der innerhalb des Geltungsbereiches gelegenen und als Bundesstraße gewidmeten Teilflächen der Bernburger Straße wird nachrichtlich als Straßenverkehrsfläche übernommen.

Nach den Planungsempfehlungen des Verkehrsentwicklungsplans der Stadt Könnern ist die Errichtung eines äußeren Erschließungsrings vorgesehen. Dieser äußere Erschließungsring soll den nicht auf die Innenstadt gerichteten Verkehr um den zentralen Bereich herum leiten. Der Ring besteht aus Segmenten, die zwischen die sternförmig auf das Stadtzentrum zulaufenden Hauptstraßen („Speichen“) eingehängt sind. Die Planstraße soll das zwischen Köthener Straße und Bernburger Straße gelegene Teilstück dieses äußeren Erschließungsrings bilden. Westlich der Bernburger Straße ist zu einem späteren Zeitpunkt die Verlängerung dieses Teilstücks geplant. Falls dieser Abschnitt des äußeren Erschließungsrings, der die Planstraße in westliche Richtung verlängert, errichtet wird, wird die Einmündung zu einer Kreuzung umgebaut. Zur Anlage der Kreuzung ist innerhalb des Plangebietes die zusätzliche Anlage eines Linksabbiegestreifens von der Bernburger Straße in die Verlängerung der Planstraße erforderlich.

Im Bereich der Einmündung der Planstraße in die Bernburger Straße wird die Straßenverkehrsfläche der Bernburger Straße im Vergleich zum gegenwärtigen Bestand aufgeweitet. Die Aufweitung der Bernburger Straße erfolgt nördlich und südlich des Knotens auf beiden Seiten der bisherigen Fahrbahnachse. Nördlich des Knotens dient die Aufweitung der Erweiterung der Fahrbahn um einen Linksabbiegestreifen in die Planstraße hinein. Südlich des Knotens wird die Straßenverkehrsfläche aufgeweitet, um bei einer späteren Verlängerung der Planstraße in westliche Richtung einen Linksabbiegestreifen anzulegen zu können, ohne den Bebauungsplan hierfür gesondert ändern zu müssen. Im Zeitraum bis zur westlichen Verlängerung der Planstraße kann die für den späteren Linksabbiegestreifen benötigte Fläche vorübergehend als Sperrfläche markiert werden.

Für die Bemessung der für die künftige Kreuzung benötigten Straßenverkehrsflächen wird die Grundform 2 der Führung von Linksabbiegern nach den Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Knotenpunkte, Abschnitt 1: Plangleiche Knotenpunkte (RAS-K-1) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) verwendet. In Anlehnung an den vorhandenen Bestand wird dabei für die durchgehenden Fahrstreifen der Bernburger Straße eine Breite von jeweils 3,50 m angesetzt.

Die Breiten des Linksabbiegestreifens in die Planstraße und der vorübergehenden Sperrfläche südlich des Knotens werden mit 3,25 m bemessen, um unnötige Bodenversiegelung durch die Straßenverkehrsflächen im Bereich dieses Knotens zu vermeiden. Die Breite von Abbiegefahrstreifen kann nach RAS-K-1, Ziffer 3.2.4.2 0,25 m schmaler sein als die durchgehenden Fahrstreifen. Bei der Bemessung der für den Linksabbiegestreifen benötigten Fläche wird von einer offenen Einleitung ohne Sperrfläche und einer Aufstellstrecke von 20 m (vier Pkw) ausgegangen.

Über die Aufteilung der Kosten durch den Ausbau der Anbindung der Planstraße an die Bernburger Straße ist nach § 12 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) der Abschluss einer Kreuzungsvereinbarung zwischen der Stadt Könnern als Baulastträger der Planstraße und dem Straßenbauamt Sangerhausen als Baulastträger der Bernburger Straße (B 71) erforderlich. Der technische Entwurf und die Kreuzungsvereinbarung sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Vor dem Ausbau der Anbindung wird das Straßenbauamt Sangerhausen rechtzeitig beteiligt.

Südlich der Aufweitung der Straßenverkehrsfläche orientiert sich die Breite dieser Fläche am vorhandenen Bestand. Soweit in diesem Abschnitt der Bernburger Straße innerhalb des Straßenflurstücks (Flurstück 38/1 der Flur 4) die Fläche zwischen östlichem Fahrbahnrand und östlicher Flurstücksgrenze für einen Gehweg ausreichend breit ist, reicht die Straßenverkehrsfläche bis an die östliche Grenze dieses Flurstücks. In diesen Bereichen werden seit Jahren Teilflächen der privaten Grundstücke öffentlich als Gehwege genutzt.

Vor den Grundstücken Bernburger Straße 2 und 4 reicht die Breite des Straßenflurstücks nicht aus, um den Gehweg auf der östlichen Straßenseite innerhalb des Straßenflurstücks vorsehen zu können. Vor diesen beiden Grundstücken reicht deshalb die Straßenverkehrsfläche über das Straßenflurstück hinaus bis an den östlichen Rand des Gehwegs auf der östlichen Straßenseite. Insofern sind Teilflächen der Flurstücke 39/3, 39/9, 39/10 und 39/11 der Flur 4 in die Straßenverkehrsfläche einbezogen. Für diese Teilflächen können die Grundstücksverhältnisse zwischen dem öffentlichen Nutzer und dem Grundstückseigentümer auf der Grundlage des Verkehrsflächenbereinigungsgesetzes (VerkFlBerG) neu geregelt werden.

Nach der Stellungnahme des Straßenbauamtes Sangerhausen zum ersten Entwurf des Bebauungsplans vom 2. März 1999 ist entlang der B 71 im Zuge der Ausbaumaßnahme eine beiderseitige Hochbordeinfassung sowie eine Entwässerung über Straßeneinläufe vorzusehen. Gemeinsame Geh- und Radwege sind nach der Stellungnahme in Ortslagen unter Berücksichtigung der Verwaltungsvorschrift zur Straßenverkehrs-Ordnung (VwV-StVO) mindestens 2,50 m breit auszubilden, da ansonsten keine Benutzungspflicht dieser Wege für den Radverkehr entsteht. Gegenwärtig befindet sich lediglich auf der östlichen Seite der Bernburger Straße ein durchgehender Hochbord. Südlich der festgesetzten Aufweitung der Straßenverkehrsfläche der Bernburger Straße können innerhalb der Straßenverkehrsfläche auf beiden Seiten ausreichend breite gemeinsame Geh- und Radwege angelegt werden. Diese können durch Hochborde von der Fahrbahn getrennt werden. Die Entwässerung der Fahrbahnflächen in diesem Straßenabschnitt kann über Straßenabläufe und die vorhandenen Regenwasserkanäle erfolgen.

Nördlich der Aufweitung der Straßenverkehrsfläche für die Einmündung der Planstraße in die Bernburger Straße berücksichtigt die Breite der Straßenverkehrsfläche einen Fahrstreifen je Richtung von je 3,50 m Breite und beidseitig gemeinsame Geh- und Radwege mit einer Breite von je 2,50 m. Diese Breite entspricht der Mindestbreite für innerorts angelegte gemeinsame Geh- und Radwege nach der Verwaltungsvorschrift zur Straßenverkehrs-Ordnung zu § 2 Abs. 4 Satz 2 StVO.

Die Planstraße soll zusammen mit der Bekanntmachung des genehmigten Bebauungsplans nach § 10 Abs. 3 BauGB straßenrechtlich als Gemeindestraße im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 3 Straßengesetz für das Land Sachsen-Anhalt StrG LSA gewidmet werden. Diese Absicht der Stadt Könnern wird auf der Planunterlage durch entsprechende Eintragung „Gemeindestraße“ auf der Fläche der Planstraße dokumentiert. Die Festsetzung der Straßenverkehrsfläche der Planstraße und deren Eintragung als Gemeindestraße stellt noch keine straßenrechtliche Widmung im Sinne des § 6 Abs. 4 StrG LSA dar. Die straßenrechtliche Widmung der Straße erfolgt erst mit der Bekanntmachung des Bebauungsplans. Mit der Übergabe an den Verkehr wird diese Widmung wirksam.

Dabei wird davon ausgegangen, dass die Geh- und Radwege unmittelbar neben der Fahrbahn angelegt werden und von dieser durch Hochborde getrennt sind. Die Straßenverkehrsfläche in diesem Abschnitt der Bernburger Straße wird so angeordnet, dass die bereits vorhandenen Hochborde auf der östlichen Straßenseite zur Vermeidung unnötiger Kosten erhalten werden.

Die entlang der Bernburger Straße vorhandenen Straßengräben im Abschnitt nördlich der Einmündung der Planstraße können durch die Anordnung der Geh- und Radwege unmittelbar neben der Fahrbahn erhalten werden. Das auf der Fahrbahnfläche anfallende Niederschlagswasser kann deshalb über Straßenabläufe in die Straßengräben eingeleitet werden, die auch gegenwärtig zur Ableitung des auf der Fahrbahnfläche der Bernburger Straße anfallenden Niederschlagswassers genutzt werden.

Der Bestand der innerhalb des Geltungsbereiches gelegenen und als Landesstraße gewidmeten Teilflächen der Bahnhofstraße wird nachrichtlich übernommen.

Die Fahrbahn der Planstraße wird mit einer Breite von 6,50 m ausreichend für die Begegnungsfälle Lkw/Lkw und Bus/Bus bei unverminderter Geschwindigkeit (50 km/h) bemessen. Entlang der Planstraße werden beidseitig gemeinsame Geh- und Radwege mit einer Breite von je 2,50 m vorgesehen. Die festgesetzte Straßenverkehrsfläche im Bereich der Einmündung der Planstraße in die Köthener Straße ist auf die vorhandenen Straßenverkehrsflächen der Köthener Straße entsprechend den Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplans Nr. 18 „Am Bahnhof“ nach der Umverlegung der Straße „Am Bahnhof“ abgestimmt. Flächen für einen Linksabbiegestreifen von der Planstraße in die Köthener Straße sind nicht vorgesehen.

Die vorhandenen Grünflächen im Straßenraum der Bernburger Straße werden als Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ festgesetzt. Die räumliche Abgrenzung der einzelnen Verkehrsgrünflächen reicht von den Längsseiten des Straßenflurstücks (Flurstück 38/1 der Flur 4) bis zum jeweiligen äußeren Rand der Geh- und Radwege. Die vorhandenen Grundstückszufahrten an der Bernburger Straße werden nicht als Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ festgesetzt, sondern in die Straßenverkehrsflächen mit einbezogen.

Entlang der nördlichen Seite der Planstraße wird eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ festgesetzt. Im Bereich des angrenzenden Sondergebiets SO 1 und des eingeschränkten Gewerbegebiets GEe 1, die entlang der Planstraße bereits bebaut sind, wird wegen der geringen Breite des Straßenraums auf die Anlage von Verkehrsgrünflächen verzichtet. Die Breite der festgesetzten Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ beträgt 2,50 m und entspricht somit der Mindestbreite für straßenbegleitende Grün- und Pflanzstreifen nach den Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85/95) der FGSV (Ziffer 5.2.1.15). Die Verkehrsgrünfläche soll als Rasenfläche ausgebildet werden, auf der straßenbegleitend eine Baumreihe angepflanzt werden soll. Die Pflanzstandorte der Bäume befinden sich jeweils mittig in der Verkehrsgrünfläche.

Die festgesetzten Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ dürfen gemäß textlicher Festsetzung 4 unterbrochen werden, soweit dies für die Anlage von neuen Grundstückszufahrten erforderlich ist. Diese Festsetzung ermöglicht eine verkehrliche Erschließung auch der an die Bernburger Straße und die Planstraße angrenzenden Grundstücke, die bisher nicht bebaut sind.

Im Bereich der Einmündung der Planstraße in die Bernburger Straße werden gemäß zeichnerischer Festsetzung auf beiden Seiten der Planstraße und entlang der Bernburger Straße Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Die Länge der Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt reicht entlang der Bernburger Straße von der bestehenden Trafostation bis zur vorhandenen Zufahrt zum Sondergebiet SO 2. Gegenüber den vorhandenen Nutzungen stellen die Festsetzungen der Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt keine Beeinträchtigungen dar. Die Festsetzung der Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt gewährleistet, dass in den Sondergebieten SO 1 und SO 2 nur Ein- und Ausfahrten zulässig sind, bei denen die Ein- und Ausfahrt in alle bzw. aus allen Fahrtrichtungen möglich ist.



Die Festsetzung der Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt schreibt lediglich im Bereich des Knotens der Bernburger Straße mit der Planstraße den bisherigen Anschluss dieser Sondergebiete an die Verkehrsflächen fest.

Über die Aufteilung der Kosten durch die Neuanbindung der Planstraße an die Köthener Straße ist nach § 29 StrG LSA der Abschluss einer Kreuzungsvereinbarung zwischen der Stadt Könnern als Baulastträger der Planstraße und dem Straßenbauamt Sangerhausen als Baulastträger der Köthener Straße (L 148) erforderlich. Der technische Entwurf und die Kreuzungsvereinbarung sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Vor der Neuanbindung der Planstraße wird das Straßenbauamt Sangerhausen rechtzeitig beteiligt.

## **5.7 Ver- und Entsorgung**

### **Elektroenergie**

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie erfolgt durch die Mitteldeutsche Energie AG (enviaM). Die der Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie dienenden Mittel- und Niederspannungsleitungen befinden sich weitgehend in der Bernburger Straße, in der Bahnhofstraße und in der Köthener Straße.

Eine 15 kV-Freileitung des Unternehmens quert die Flurstücke 47/18 und 163/18 der Flur 4. Teilflächen des Flurstücks 163/18 werden als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Für den Leitungsabschnitt auf diesen Teilflächen ist die Festsetzung eines Leitungsrechtes nicht erforderlich. Die übrigen Teilflächen dieses Flurstücks und das Flurstück 47/18 werden als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Innerhalb des Gewerbegebietes wird ein Leitungsrecht zugunsten des Unternehmens festgesetzt, um die vorhandene Freileitung planungsrechtlich abzusichern.

Auf einer Teilfläche des Flurstücks 18/8 befindet sich an der Bernburger Straße eine Trafostation des Unternehmens. Die Trafostation einschließlich der zwischen ihr und dem Straßengrundstück liegenden Fläche wird als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ festgesetzt.

Planungen zu Veränderungen am Leitungsbestand sind der Stadt Könnern nicht bekannt.

### **Gas**

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas erfolgt durch die Mitteldeutsche Gasversorgung GmbH (MITGAS). Die der Versorgung des Plangebietes mit Gas dienenden Leitungen befinden sich in den vorhandenen öffentlichen Straßen. In der Bernburger Straße befindet sich eine Gas-Mitteldruckleitung (Dimensionierung im Abschnitt zwischen der nördlichen Abgrenzung des Plangebietes und der Einmündung der Planstraße DN 100 PE sowie im Abschnitt zwischen der Einmündung der Planstraße und der Einmündung der Wiesenstraße DN 150 PE. Die in der Bernburger Straße verlaufende Gasleitung ist in der Planzeichnung eingetragen. In der Köthener Straße und der Bahnhofstraße liegt eine Gas-Mitteldruckleitung DN 150 PE. Diese Gasleitung liegt jedoch vollständig außerhalb des Plangebietes. Das Unternehmen hat in seiner Stellungnahme zum 2. Entwurf des Bebauungsplans vom 2. März 2004 sein Interesse an einer weiteren gastechnischen Erschließung bekundet.

## **Trinkwasser**

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt durch die Wasserversorgungsgesellschaft in Mitteldeutschland mbH (MIDEWA). Die der Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser dienenden Leitungen befinden sich in den vorhandenen öffentlichen Straßen. In der Bernburger Straße befinden sich zwei Trinkwasserleitungen. Im östlichen Randbereich der Bernburger Straße liegt im Abschnitt zwischen dem Platz des Friedens und dem Grundstück Bernburger Straße 14 eine Trinkwasserleitung DN 160 PE. Im westlichen Randbereich der Bernburger Straße ist eine Trinkwasserleitung DN 100 vorhanden. Beide Leitungen sind auf Höhe der Einmündung der Wiesenstraße miteinander verbunden. In der Bahnhofstraße und der Köthener Straße befinden sich Trinkwasserleitungen DN 100 GG. Im Bereich der Planstraße liegt im Abschnitt zwischen Bernburger Straße und dem Sondergebiet SO 2 eine Trinkwasserleitung DN 50 PE.

Zur Erschließung des Plangebietes mit Trinkwasser ist entsprechend den Empfehlungen der MIDEWA eine Verbindung zwischen den vorhandenen Versorgungsleitungen in der Bernburger Straße und der Köthener Straße vorgesehen.

## **Löschwasser**

Die Stadt Könnern hat gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 1 Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (BrSchG) insbesondere für eine ausreichende Löschwasserversorgung Sorge zu tragen. Die Bemessungsgrundlage für den Grundschutz an Löschwasser ergibt sich aus dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung). Danach ist der Löschwasserbedarf in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung zu ermitteln (Tabelle auf S. 6 des Arbeitsblattes).

Die Richtwerte für den Löschwasserbedarf geben gemäß Abschnitt 4.3 des Arbeitsblattes den Gesamtbedarf an, unabhängig davon, welche Entnahmemöglichkeiten jeweils bestehen und in welchem Umfang diese genutzt werden können. Die Richtwerte beziehen sich gemäß Abschnitt 4.4 des Arbeitsblattes auf den Normalfall, d.h. auf die vorhandene bzw. im Bebauungsplan vorgesehene bauliche Nutzung. In der Regel soll das Löschwasser gemäß Abschnitt 4.5 des Arbeitsblattes für eine Löszeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen.

Gewerbegebiete können abhängig vom Maß der baulichen Nutzung mehreren Spalten der Tabelle des Arbeitsblattes zugeordnet werden. Das Maß der baulichen Nutzung wird für Gewerbegebiete in der Tabelle des Arbeitsblattes durch die Zahl der Vollgeschosse und die Geschossflächenzahl definiert. Im Bebauungsplan wird das Maß der baulichen Nutzung jedoch durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl und die Höhe baulicher Anlagen bestimmt, so dass die eingeschränkten Gewerbegebiete des Bebauungsplans nach ihrer baulichen Nutzung nicht eindeutig einer Spalte der Tabelle zugeordnet werden können. Da die Wahl der Umfassungen und Bedachungen von Gebäuden nicht durch besondere Anforderungen eingeschränkt werden soll, wird vom ungünstigen Fall einer großen Gefahr der Brandausbreitung ausgegangen. Bei großer Gefahr der Brandausbreitung wird für Gewerbegebiete ein Löschwasserbedarf von 96 m<sup>3</sup>/h bzw. von 192 m<sup>3</sup>/h angegeben. Kann eine bauliche Nutzung in mehrere Spalten der Tabelle eingeordnet werden, ist gemäß Abschnitt 4.1 des Arbeitsblattes der größere Wert für den Löschwasserbedarf maßgebend. Somit ist maßgebend ein Löschwasserbedarf von 192 m<sup>3</sup>/h. Von den Löschwasserentnahmemöglichkeiten ausgehend werden gemäß Abschnitt 6.3 des Arbeitsblattes Brandobjekte in einem Umkreis von jeweils 300 m erfasst.

Die MIDEWA versorgt das Plangebiet mit Löschwasser und stellt nach Schreiben vom 1. Juli 2003 grundsätzlich kein Löschwasser zur Verfügung. Die MIDEWA garantiert keine Maximalmengen, insbesondere nicht für Löschzwecke. Die MIDEWA toleriert die Benutzung von Hydranten zur Entnahme von Trinkwasser im Brandfall, ohne die Haftung für die ordnungsgemäße Funktionsfähigkeit der Hydranten und eine ausreichende Menge an Löschwasser zu übernehmen.

Der Löschwasserbedarf soll über eine ausreichend bemessene Zisterne, die in Kombination mit einem Regenrückhaltebecken auf der Fläche für Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung „Abwasser“ errichtet werden soll, gedeckt werden. Alle innerhalb des Plangebietes gelegenen Baugebiete befinden sich vollständig innerhalb eines Umkreises von 300 m um die Fläche für Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung „Abwasser“. Somit kann mit der vorgesehenen Errichtung einer Zisterne der Löschwasserbedarf im Plangebiet gesichert werden.

### **Schmutzwasser**

Die Entsorgung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers erfolgt durch den Wasserzweckverband „Saale-Fuhne-Ziethen“. Die der Schmutzwasserentsorgung dienenden Leitungen befinden sich in den vorhandenen öffentlichen Straßen. In der Köthener Straße befindet sich eine Schmutzwasserleitung DN 200 PVC, die in der Bahnhofstraße in eine Leitung DN 400 anschließt. Von der Köthener Straße aus quert diese Leitung die Grünfläche am Platz des Friedens und verläuft von deren nördlichem Rand zwischen den Gebäuden Bernburger Straße 2 und 4 durch das Mischgebiet MI 2 zur Bernburger Straße. Innerhalb des Mischgebietes MI 2 wird ein Leitungsrecht zugunsten des Wasserzweckverbandes festgesetzt, um die vorhandene Leitung planungsrechtlich in ihrem Bestand zu sichern.

Von dort aus wird die Schmutzwasserleitung auf der östlichen Straßenseite in nördliche Richtung geführt. Zwischen den Grundstücken Bernburger Straße 5 und 8 quert die Leitung die Bernburger Straße und verläuft an der westlichen Straßenseite. Nördlich des Grundstücks Bernburger Straße 11 knickt die Schmutzwasserleitung in westliche Richtung zur Straße „Zuckerfabrik“ ab. Entlang der Planstraße ist die Verlegung einer neuen Schmutzwasserleitung erforderlich.

### **Regenwasser**

Die bereits baulich genutzten Grundstücke an der Bernburger Straße im Plangebiet sind bisher an eine Regenwasserleitung DN 300 bis DN 600 angeschlossen, die am östlichen Straßenrand verläuft. Nördlich des Gebäudes Bernburger Straße 14 mündet die Regenwasserleitung in den offenen Straßengraben, der in nördliche Richtung entwässert. Ein Anschluss zusätzlicher Grundstücke an diesen Straßengraben zur Ableitung des Regenwassers ist ohne Entlastung des Grabens von Regenwassereinleitungen an anderer Stelle nicht möglich. Dies betrifft das eingeschränkte Gewerbegebiet GEe 1 und die bisher unbebauten Teilflächen des Mischgebietes MI 1.

In der Bahnhofstraße und der Köthener Straße befinden sich Regenwasserleitungen, die vor dem Gebäude „Am Bahnhof“ Nr. 4 in die dort befindliche Regenwasserleitung DN 400 einbinden. Im weiteren Verlauf quert diese Leitung den nordöstlichen Randbereich des Mischgebietes MI 4. In diesem Bereich wird ein Leitungsrecht zugunsten des Wasserzweckverbandes „Saale-Fuhne-Ziethen“ festgesetzt, um die vorhandene Leitung planungsrechtlich zu sichern. Nördlich der Querung dieses Mischgebietes verläuft die Regenwasserleitung innerhalb der Bahnanlagen auf dem Flurstück 91/1 der Flur 4. Auf Höhe des Flurstücks 1/25 der Flur 4 knickt die Regenwasserleitung nach Norden ab und entwässert in den Flutgraben. Über den Flutgraben wird das Regenwasser zur Fuhne geleitet.

Da gemäß § 150 Abs. 4 Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) das Niederschlagswasser in geeigneten Fällen zu versickern ist, war zunächst zu prüfen, auf welchen bisher unbebauten und bisher nicht mit einer Regenwasserleitung erschlossenen Flächen eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers möglich ist. Nach dem Geotechnischen Untersuchungsbericht zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes (PST 2003) wurden im Geltungsbereich eine sehr inhomogene Bodenschichtung und stark wechselnde Grundwasserverhältnisse festgestellt. Die Untersuchungen erstreckten sich auf die Mischgebiete MI 3 und MI 4, die eingeschränkten Gewerbegebiete GEe 1 bis GEe 3 und die Fläche für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung „Abwasser“.

In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1 und GEe 2 sowie der Fläche für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung „Abwasser“ wurde eine Baugrundsichtung aus Mutterboden über Löß/ Schwarzerde und Verwitterungsbildungen des Unteren Buntsandsteins (Lette) angetroffen. Die Versickerung von Niederschlagswasser in diesen Flächen ist nicht möglich.

Die Mischgebiete MI 3 und MI 4 sowie das eingeschränkte Gewerbegebiet GEe 3 liegen zumindest teilweise im Bereich einer quartären Rinnenstruktur. In dieser Rinnenstruktur wurden unterhalb einer Tiefe von 2,7 m bis 3,4 m unter Gelände pleistozäne Schmelzwassersande und -kiese mit stark wechselnder Kornverteilung und unterschiedlich hohen Feinkornanteilen angetroffen. Die Sande und Kiese sind überwiegend grundwasserführend. Die Mächtigkeit des Grundwasserleiters ist nicht bekannt. Der Grundwasserspiegel ergab sich im Oktober 2003 bei einer Tiefe von 2,8 m bis 3,5 m unter Gelände.

Die Errichtung von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser erscheint demnach nur in den Mischgebieten MI 3 und MI 4 sowie im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe 3 möglich. Die Versickerung könnte hier in die Sande und Kiese erfolgen. Dabei ergeben sich jedoch folgende Schwierigkeiten:

- Die Oberkante der sickerfähigen Schicht (Sand/ Kies) liegt mit einer Tiefe von 2,6 m bis 3,4 m unter Gelände sehr tief.
- Die ermittelten Durchlässigkeitsbeiwerte liegen im Grenzbereich der Realisierbarkeit von Versickerungsanlagen.
- Die Mächtigkeit der versickerungsfähigen Schicht ist vermutlich relativ gering. Die genaue Verbreitung ist nicht bekannt.
- Die Sande und Kiese sind vollständig grundwassererfüllt und liegen unter bindigen Deckschichten.

Das Einleiten von Niederschlagsabflüssen direkt in das Grundwasser ist nach den qualitativen Anforderungen an Versickerungsanlagen des ATV-DVWK- Arbeitsblatts 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) aus Gründen des Grundwasserschutzes nicht zulässig. Dies gilt auch für Brunnen und Bohrungen, die nachträglich über den höchsten Grundwasserstand mit Lockergestein aufgefüllt werden. Bei weniger als 0,5 m können bei höchstem Grundwasserstand die Niederschlagsabflüsse direkt in das Grundwasser gelangen. Die Mächtigkeit des Sickertraums sollte, bezogen auf den mittleren höchsten Grundwasserstand, mindestens 1 m betragen, um eine ausreichende Sickerstrecke für eingeleitete Niederschlagsabflüsse zu gewährleisten. Da das Grundwasser direkt unterhalb der bindigen Deckschichten ansteht, können die qualitativen Anforderungen an Versickerungsanlagen nicht eingehalten werden. Die Versickerung von Niederschlagswasser ist demnach auch in den Mischgebieten MI 3 und MI 4 sowie im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe 3 nicht möglich.

In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEE 1 und GEE 2 ist nach dem Geotechnischen Untersuchungsbericht zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes (PST 2003) eine Versickerung nicht möglich. Betroffen ist auch der bisher unbebaute Teilbereich des Mischgebietes MI 1. Das auf diesen Grundstücken anfallende Niederschlagswasser soll über neue Regenwasserleitungen zu der Fläche für Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung „Abwasser“ geleitet werden, auf der die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens in Kombination mit einer Löschwasserzisterne vorgesehen ist. An das Regenrückhaltebecken soll auch die Regenwasserleitung in der Bernburger Straße angebunden werden, die bisher das im Mischgebiet MI 2 anfallende Niederschlagswasser aufnimmt. Der offene Straßengraben an der östlichen Seite der Bernburger Straße wird dadurch entlastet. Das auf den bisher unbebauten Bereichen des Mischgebiets MI 1 anfallende Niederschlagswasser kann deshalb in den Straßengraben geleitet werden.

Von dem Regenrückhaltebecken aus wird das Regenwasser gedrosselt über eine neu zu verlegende Leitung zum Flutgraben abgeleitet. Die neu zu verlegende Regenwasserleitung bindet am gleichen Standort in den gleichen Graben ein wie die bereits vorhandene. Beide Leitungen müssen deshalb an ihrem Auslauf in den Graben die gleiche Höhenlage aufweisen.

Eine Kreuzung der beiden Leitungen innerhalb der Bahnanlagen ist wegen der gleichen Höhenlage nicht möglich. Ein Anschluss der neu zu errichtenden Leitung an die bestehende ist wegen des Bahnbetriebs innerhalb der Bahnanlagen nicht möglich. Die neu zu errichtende Regenwasserleitung muss deshalb vom Regenrückhaltebecken aus soweit in westliche Richtung parallel zu den Bahnanlagen geführt werden, bis ohne Querung der bestehenden Leitung eine Kreuzung der Bahnanlagen möglich ist.

Die Leitung verläuft von der Fläche für Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung „Abwasser“ aus im nördlichen Randbereich des eingeschränkten Gewerbegebietes GEE 1. Die Leitung wird so nahe entlang der Flurstücksgrenze zu den angrenzenden Bahnanlagen geführt, dass die mit Leitungsrechten zu belastende Fläche als voraussichtliche Breite des Schutzstreifens dieser Leitung gerade noch vollständig im Plangebiet liegt. Somit wird die Nutzungsfähigkeit dieses Baugebietes durch die geplante Regenwasserleitung so wenig wie möglich beeinträchtigt.

Zur Errichtung dieser Leitung ist eine Kreuzung der Bahnanlagen erforderlich. Für die Kreuzung der Bahnstrecken durch die neue Regenwasserleitung ist ein Kreuzungsvertrag mit der DB AG erforderlich. Der Kreuzungsvertrag wird durch die Stadt Könnern bei der DB AG beantragt. Nach § 2 Abs. 1 Nr. 1a der DB-Gas- und Wasserkreuzungsrichtlinien soll der Antrag eines Gas- bzw. Wasserversorgungsunternehmens auf Kreuzung nur abgelehnt werden, wenn zwingende Gründe entgegenstehen.

In wasserrechtlicher Hinsicht stellt die Einleitung von Niederschlagswasser in den Flutgraben eine wasserrechtliche Benutzung eines Gewässers dar, für die es einer gesonderten wasserrechtlichen Erlaubnis im Sinne des § 11 WG LSA bedarf.

Das im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE 1 westlich des Flurstücks 1/26 der Flur 4 anfallende Niederschlagswasser soll in die neu zu errichtende Regenwasserleitung in ihrem Abschnitt auf dem Flurstück 1/25 der Flur 4 eingeleitet werden. Um den Wasserabfluss des Flutgrabens nicht zu beeinträchtigen, muss das auf dieser Teilfläche des eingeschränkten Gewerbegebiets GEE 1 anfallende Niederschlagswasser gedrosselt in die neu zu errichtende Regenwasserleitung eingeleitet werden. Um das Niederschlagswasser aus dieser Teilfläche des eingeschränkten Gewerbegebiets GEE 1 gedrosselt abgeben zu können, ist innerhalb dieser Teilfläche des Baugebietes eine gesonderte Anlage zur Regenwasserrückhaltung erforderlich.

Eine gesonderte Regenrückhalteanlage auf der Teilfläche westlich des Flurstücks 1/26 der Flur 4 im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe 1 wird nicht festgesetzt, da es bauplanungsrechtlich für eine solche Festsetzung keine Rechtsgrundlage gibt. Eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB (Flächen für die Abwasserbeseitigung) ist nicht möglich, da es sich hierbei nicht um eine Fläche für die Abwasserbeseitigung, sondern um eine Maßnahme für die Abwasserbeseitigung handelt. Aus dem gleichen Grund kann auch eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB (Flächen für die Regelung des Wasserabflusses) nicht erfolgen. Anlagen zur Regenwasserrückhaltung können auch nicht nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) festgesetzt werden, da sie anders als beispielsweise Versickerungsanlagen nicht die Grundwasserneubildung fördern. Die Verpflichtung zur Rückhaltung des auf dieser Teilfläche des eingeschränkten Gewerbegebiets GEe 1 anfallenden Niederschlagswassers und dessen gedrosselter Einleitung in die neu zu errichtende Regenwasserleitung soll stattdessen im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren durchgesetzt werden.

### **Telekommunikation**

Das Plangebiet ist an das Telekommunikations-Festnetz der Deutschen Telekom AG angeschlossen. Entlang der Planstraße sollen Telekommunikationsleitungen des Festnetzes neu verlegt werden.

### **Abfall**

Die Abfuhr des Hausmülls erfolgt über die turnusmäßige Müllabfuhr an den erschlossenen Grundstücken, die im Auftrag des Landkreises Bernburg durchgeführt wird. Bernburger Straße, Bahnhofstraße und Köthener Straße können von 3-achsigen Müllfahrzeugen befahren werden. Wertstoffe werden gesondert in Containern erfasst.

## **5.8 Grünflächen**

Die vorhandene Grünanlage am Platz des Friedens wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Festgesetzt werden die Teilflächen der Flurstücke 144/39 und 145/39 der Flur 4. Beide Flurstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Könnern. Die Flächen des Flurstücks 144/39 werden bis auf die gegenwärtigen Flächen des Gehwegs und der Fahrbahn in die Grünfläche einbezogen.

Die als Grünfläche festgesetzten Teilflächen des Flurstücks 145/39 werden zum Gebäude Bernburger Straße 2 hin so abgegrenzt, dass die vorhandene Umfahrt um das Gebäude in der bisherigen Breite auch künftig zulässig ist. Der gewählte Abstand der Grünfläche von 6,50 m zur von der Bernburger Straße abgewandten Gebäudeseite gewährleistet, dass die für die Umfahrt um das Gebäude bisher genutzten Flächen vollständig innerhalb des Mischgebietes MI 2 liegen. Die als Grünfläche festgesetzten Teilflächen des Flurstücks 145/39 werden in nördliche Richtung so abgegrenzt, dass diese Teilflächen mit einer möglichst kurzen Linie von einem vorhandenen Flurstückseckpunkt des Flurstück 39/1 der Flur 4 zu einem vorhandenen Flurstückseckpunkt des Flurstück 143/39 der Flur 4 begrenzt werden. Die nördlich und östlich der Grünfläche gelegenen Teilflächen des Flurstücks 145/39 der Flur 4 werden in das Mischgebiet MI 3 einbezogen.

Im nördlichen Randbereich des Geltungsbereiches wird entlang der Bahnanlagen eine Teilfläche des Flurstücks 163/18 mit einer Breite von 10,0 m als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ festgesetzt. Dieses Flurstück befindet sich im Eigentum der Stadt Könnern. Auf diesem Flurstück sollen Anpflanzungen zur Abschirmung des angrenzenden Gewerbegebietes zu den Bahnanlagen erfolgen.

## **5.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Das innerhalb der festgesetzten Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung „Abwasser“ zu errichtende Regenrückhaltebecken ist gemäß textlicher Festsetzung 5 mit Uferböschungen mit Neigungen nicht steiler als 1 : 3 auszubilden. Die Ausgestaltung des Beckens mit Böschungsneigungen nicht steiler als 1 : 3 soll eine naturnahe Böschungsneigung des Regenrückhaltebeckens gewährleisten werden.

Die Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung „Abwasser“ sind vor unbefugtem Befahren und Beparken wirksam zu schützen. Die Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung „Abwasser“ sind als unmittelbar an öffentliche Verkehrsflächen bzw. Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ grenzende Rasenflächen durch Befahren und Beparken gefährdet. Diese Festsetzung sichert die Funktionsfähigkeit des Regenrückhaltebeckens und den angestrebten ökologischen Wert der Flächen. Die Festsetzung dient somit dem Schutz und der Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

## **5.10 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

Auf einer Teilfläche des Flurstücks 145/39 der Flur 4 wird gemäß textlicher Festsetzung 6.1 ein Geh- und Fahrrecht festgesetzt. Begünstigte sind die Anlieger der Flurstücke 39/1, 39/9 und 143/39 der Flur 4. Die mit dem Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche hat eine Gesamtbreite von 3,0 m. Weiter wird auf der gleichen Fläche ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Auf der mit Geh- und Fahrrechten zu belastenden Fläche dürfen keine Bäume und Sträucher angepflanzt werden. Die Festsetzung des Geh- und Fahrrechtes dient der Sicherung der verkehrlichen Erschließung der Flurstücke 39/1, 39/9 und 143/39 der Flur 4. Die Festsetzung des Gehrechtes zugunsten der Allgemeinheit dient der Schaffung eines durchgehenden Gehweges vom Platz des Friedens zur Planstraße. Die Breite der mit Geh- und Fahrrechten zu belastenden Fläche berücksichtigt die lichte Mindestbreite von Zu- und Durchfahrten für die Feuerwehr nach der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“.

Auf einer Teilfläche des Flurstücks 11/3 der Flur 4 wird gemäß textlicher Festsetzung 6.2 ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Die mit dem Gehrecht zu belastende Fläche hat eine Gesamtbreite von 2,5 m. Auf der mit Gehrechten zu belastenden Fläche dürfen keine Bäume und Sträucher angepflanzt werden. Diese Festsetzung dient der Schaffung eines durchgehenden Gehweges vom Platz des Friedens zur Planstraße. Die Breite der mit Gehrechten zu belastenden Fläche ist für eine mögliche Freigabe des Weges für Radfahrer ausreichend bemessen.

Auf einer Teilfläche des eingeschränkten Gewerbegebietes GEe 1 wird gemäß textlicher Festsetzung 6.3 beiderseits einer 15 kV-Freileitung ein Leitungsrecht festgesetzt. Begünstigte ist die enviaM Mitteldeutsche Energie AG. Die mit dem Leitungsrecht zu belastende Fläche hat eine Gesamtbreite von 5,0 m. Auf der mit Leitungsrechten zu belastenden Fläche dürfen keine Bäume und Sträucher angepflanzt werden. Innerhalb der mit Leitungsrechten zu belastenden Fläche ist die Errichtung und Erweiterung von Gebäuden nur zulässig, wenn zu der Freileitung ein lotrechter und ein waagerechter Mindestabstand von jeweils 3,0 m eingehalten wird. Mit den festgesetzten Mindestabständen wird die Einhaltung der Mindestabstände gemäß Werksnorm des Unternehmens gesichert.

Auf einer Teilfläche des Mischgebietes MI 2 wird gemäß textlicher Festsetzung 6.4 beiderseits einer vorhandenen Schmutzwasserleitung DN 400 PhB (Polyesterharzbeton) ein Leitungsrecht festgesetzt. Begünstigter ist der Wasserzweckverband „Saale-Fuhne-Ziethen“. Die mit dem Leitungsrecht zu belastende Fläche hat eine Gesamtbreite von 6,0 m. Auf der mit Leitungsrechten zu belastenden Fläche dürfen keine Bäume und Sträucher angepflanzt werden. Innerhalb der mit Leitungsrechten zu belastenden Fläche ist die Errichtung und Erweiterung von Gebäuden nicht zulässig. Die Festsetzung dient der planungsrechtlichen Sicherung der vorhandenen Leitung.

Auf einer Teilfläche des Mischgebietes MI 4 wird gemäß textlicher Festsetzung 6.5 beiderseits einer vorhandenen Regenwasserleitung DN 400 ein Leitungsrecht festgesetzt. Begünstigter ist der Wasserzweckverband „Saale-Fuhne-Ziethen“. Die mit dem Leitungsrecht zu belastende Fläche hat eine Gesamtbreite von 6,0 m. Auf der mit Leitungsrechten zu belastenden Fläche dürfen keine Bäume und Sträucher angepflanzt werden. Innerhalb der mit Leitungsrechten zu belastenden Fläche ist die Errichtung und Erweiterung von Gebäuden nicht zulässig. Die Festsetzung dient der planungsrechtlichen Sicherung der vorhandenen Leitung.

Auf Teilflächen des eingeschränkten Gewerbegebietes GEe 1 wird gemäß textlicher Festsetzung 6.6 beiderseits einer geplanten Regenwasserleitung DN 1000 SB ein Leitungsrecht festgesetzt. Begünstigter ist der Wasserzweckverband „Saale-Fuhne-Ziethen“. Die mit dem Leitungsrecht zu belastende Fläche hat eine Gesamtbreite von 8,0 m. Auf der mit Leitungsrechten zu belastenden Fläche dürfen keine Bäume und Sträucher angepflanzt werden. Die Festsetzung dient der planungsrechtlichen Sicherung der geplanten Leitung.

## 5.11 Immissionsschutz

Raumbedeutsame Planungen haben gemäß § 50 BImSchG die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass

1. schädliche Umwelteinwirkungen i.S. des BImSchG,
  2. von Störfällen im Sinne der Störfall-Verordnung hervorgerufene Auswirkungen
- auf ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Gebieten, in denen die festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, ist bei der Abwägung der betroffenen Belange die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen.

Bebauungspläne sind raumbedeutsame Planungen im Sinne des § 3 Nr. 6 ROG. Schädliche Umwelteinwirkungen sind gemäß § 3 Abs. 1 BImSchG Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.



## Lärm

Im Auftrag der Stadt Könnern wurden schalltechnische Untersuchungen bezüglich der im Plangebiet zu prognostizierenden gewerblichen Schallemissionen und zu Verkehrslärm durchgeführt. Gewerbe- und Verkehrslärm wurden gemäß DIN 18005, Teil 1 (Schallschutz im Städtebau) getrennt beurteilt. Beurteilungsgrundlagen waren die Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 und der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm). Die Einstufung der schutzwürdigen Nutzungen erfolgte auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans, der angrenzenden Bebauungspläne sowie der Zuordnung der vorhandenen Bebauung zu den Baugebietstypen durch die Stadt Könnern.

Der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche ist sichergestellt, wenn die Gesamtbelastung am maßgeblichen Immissionsort die Immissionsrichtwerte nach Nr. 6 der TA Lärm nicht überschreitet. Die Gesamtbelastung ist gemäß Nr. 2.4 Abs. 3 der TA Lärm die Belastung eines Immissionsortes, die von allen Anlagen hervorgerufen wird, für die die TA Lärm gilt. Die TA Lärm gilt gemäß Nr. 1 Abs. 2 der TA Lärm für Anlagen, die den Anforderungen des Zweiten Teils des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) unterliegen. Öffentliche Straßen unterliegen jedoch nicht den Anforderungen des Zweiten Teils des BImSchG, sondern lediglich denen des Vierten Teils des BImSchG. Der Lärmschutz an öffentlichen Straßen wird abschließend durch die Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) geregelt.

Nach der TA Lärm sind Verkehrsgeräusche nur nach den besonderen Regelungen der Nr. 7.4 zu berücksichtigen. Die Nr. 7.4 der TA Lärm enthält Kriterien für eine Zurechnung von Verkehrsgeräuschen zum Anlagenbetrieb. Diese Kriterien können jedoch nur im nachfolgenden Zulassungsverfahren angewandt werden.

Nach § 41 Abs. 1 BImSchG ist beim Bau oder der wesentlichen Änderung von öffentlichen Straßen sicherzustellen, dass durch diese keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche hervorgerufen werden können, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind. Die lärmschutzauslösenden Kriterien werden in der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) geregelt. Nach § 1 Abs. 2 Nr. 2 der 16. BImSchV setzt eine wesentliche Änderung einer Straße einen „erheblichen baulichen Eingriff“ sowie eine Überschreitung bestimmter Immissionsgrenzwerte oder eine bestimmte Erhöhung des Beurteilungsspiegels des von der Straße ausgehenden Verkehrslärms voraus.

Nach Nr. 10.1 Abs. 2 der Richtlinien für den Verkehrslärmschutz an Bundesfernstraßen in der Baulast des Bundes (Verkehrslärmschutzrichtlinien, VLärmSchR 97) zählt der Bau von Abbiegestreifen zu den erheblichen baulichen Eingriffen. Vor der Erweiterung der Fahrbahnoberflächen der Bernburger Straße durch den Bau von Abbiegefahrstreifen muss deshalb geprüft werden, ob sich daraus eine „wesentliche Änderung“ im Sinne des § 41 Abs. 1 BImSchG ergibt. Der Vollausbau des Knotens der Bernburger Straße mit der Planstraße wird erst mit dem Bau der westlichen Verlängerung der Planstraße erforderlich. Für die westliche Verlängerung der Planstraße ist jedoch planungsrechtlich die Aufstellung eines weiteren Bebauungsplans notwendig. Detaillierte Berechnungen für diesen Straßenknoten, wie sie gemäß der Verkehrslärmschutzverordnung und den Verkehrslärmschutzrichtlinien durchzuführen sind, können auf der Ebene dieses Bebauungsplans nicht erfolgen.

Für das Plangebiet und seine unmittelbar benachbarte vorhandene Bebauung wurden Rasterlärnkarten berechnet. Die Berechnungshöhen für die Rasterlärnkarten wurden in 1,8 m über Gelände für das Erdgeschoss (Höhe Mitte Fenster) und für alle weiteren Geschosse jeweils 2,8 m über dem jeweils darunter liegenden Geschoss festgelegt. Die Rasterlärnkarten sind für Tag und Nacht jeweils in 4 m Höhe über Gelände berechnet. Für die eingeschränkten Gewerbegebiete wurden die Immissionsorte an den Rändern der den Verkehrsschallquellen zugewandten Baugrenzen festgesetzt (Anzahl der Geschosse jeweils vier). Auf den noch bebaubaren Flächen in den Mischgebieten wurden die Immissionsorte an den Rändern der den Gewerbeschallquellen zugewandten Baugrenzen festgesetzt (jeweils drei Geschosse).

Die Immissionsorte wurden vor den gegenüber den jeweiligen Schallquellenarten (Verkehr und Gewerbe) kritischen Gebäudeaußenwänden angeordnet. Da in der Regel die kritischen Gebäudeaußenwände in Bezug auf die beiden Schallquellenarten nicht identisch sind, wurde eine Trennung der Immissionsorte nach Verkehr und Gewerbe ohne Doppelungen von Immissionsorten vorgenommen.

Der Schutzanspruch der vorhandenen und planungsrechtlich zulässigen Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches ergibt sich aus den Festsetzungen der einzelnen Baugebietstypen. Der Schutzanspruch möglicher Wohn- oder Büronutzungen innerhalb der Sondergebiete wird dem von Gewerbegebieten gleichgesetzt. Für die vorhandenen Wohngebäude an der Bernburger Straße außerhalb des Geltungsbereiches wird entsprechend des dort tatsächlich vorhandenen Gebietscharakters von der Schutzwürdigkeit eines Mischgebietes ausgegangen. Die vorhandenen und planungsrechtlich zulässigen Nutzungen an der Bahnhofstraße und an der Köthener Straße außerhalb des Geltungsbereiches brauchen bezüglich Gewerbelärm nicht berücksichtigt zu werden, da innerhalb des Geltungsbereiches näher an den gewerblichen Schallquellen gelegene bauliche Nutzungen gleicher Schutzwürdigkeit vorhanden sind.

#### Verkehrslärm

Bezüglich der Verkehrsschallimmissionen vor den vorhandenen und planungsrechtlich zulässigen schutzwürdigen Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches sind gemäß DIN 18005 Teil 1 sowohl vorhandene als auch geplante bzw. gemäß Festsetzung zu verändernde Straßen zu berücksichtigen. Deshalb werden sowohl der gemäß Festsetzung veränderte Verlauf der B 71 im Einmündungsbereich der Planstraße (Aufweitung der Emissionsbänder) als auch die gemäß Bebauungsplan Nr. 18 verlegte Köthener Straße berücksichtigt. Die Planstraße selbst wird nicht berücksichtigt, da deren Emissionen im Vergleich zur B 71 und der L 148 vernachlässigbar sind. Die Methoden für die Berechnung des Straßenlärms ergeben sich aus Anlage 1 der Verkehrslärmschutzverordnung sowie den „Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen“ (RLS-90). Der Schienenlärm wurde nach den Richtlinien zur Berechnung der Schallemissionen von Schienenwegen - Ausgabe 1990 (Schall 03) ermittelt.

Von der Stadt Könnern wurde am 24.09.2002 eine Straßenverkehrszählung für die Straßen B 71 (Zählstelle gegenüber dem Autohaus), für die L 148 und für die Straße „Am Bahnhof“ (Zählstelle gegenüber dem Gebäude Köthener Straße 3) jeweils in der Zeit von 14.00 bis 18.00 Uhr durchgeführt. Andere Daten lagen nicht vor. Aus den Zählergebnissen wurde die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) ermittelt. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf diesen Straßen beträgt 50 km/h, die Fahrbahnen sind mit Asphalt befestigt. Relevante Steigungen und Gefälle sind nicht vorhanden. Für die beiden relevanten Schienenwege (Strecken 6344 Halle - Sandersleben und 6851 Könnern - Bernburg) wurden die von der Deutschen Bahn AG, Bahn-Umwelt-Zentrum in Dresden, für den Prognosehorizont 2012 zur Verfügung gestellten Daten angesetzt.

Für die vorhandenen Wohngebäude im Geltungsbereich entlang der Bernburger Straße und für zwei Wohngebäude an der Bahnhofstraße bzw. an der Köthener Straße (Bahnhofstraße 20 und Köthener Straße 3) ergeben sich für die straßenzugewandten Außenwände Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 und der Immissionsgrenzwerte (IGW) der Verkehrslärmschutzverordnung für Mischgebiete. Die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung markieren die Grenze zu schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 Abs. 1 BImSchG.

Mit der Überplanung des Geltungsbereiches kommt es aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans aus der Sicht des Lärmschutzes zu keinen Veränderungen der Verkehrslärmbeaufschlagung dieser Bebauung. Mittelbar entsteht ein Konflikt dadurch, dass eine bauliche Nutzung festgesetzt wird, die mit der tatsächlichen Lärmsituation unverträglich erscheint. Aktiver Schallschutz entfällt aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (fehlende Flächen, Grundstückszufahrten). Auf der Ebene des Bebauungsplans wird dieser mittelbare Konflikt dadurch gelöst, dass für Wohngebäude in den Mischgebieten MI 1 bis MI 4 für die Außenwände von Räumen, die nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise“ schutzwürdig sind, die resultierenden Schalldämm-Maße in Tabelle 9 der Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan festgesetzt werden, die bei Umbau, Erweiterung oder Neubau einzuhalten sind (textliche Festsetzung 7.1). Schutzwürdige Räume nach DIN 4109 sind u.a. Wohnräume, Schlafräume, Büroräume (ausgenommen Großraumbüros) und Praxisräume. Gegebenenfalls müssen für schutzwürdige Räume mit Fenstern in den betreffenden Außenwänden schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden.

Eine neue Wohnnutzung innerhalb des Mischgebietes MI 1 ist wegen der hohen und baulich nicht realisierbaren notwendigen resultierenden Schalldämm-Maße für die Außenwände auszuschließen. In diesem Mischgebiet wird der südliche Bereich durch das Wohngebäude Bernburger Straße 14 und zugehörige Gartenflächen genutzt. Der nördliche Bereich, das Flurstück 18/6 der Flur 4 wird baulich bisher nicht genutzt. Auf diesem Flurstück sind gemäß textlicher Festsetzung 1.2 Wohngebäude (§ 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) nicht zulässig (s.a. Kap. 5.1).

Innerhalb des Mischgebietes MI 1 sind aus der Sicht des Lärmschutzes neue Außenwohnbereiche im Sinne der Nr. 49 der „Richtlinien für den Verkehrslärmschutz an Bundesfernstraßen in der Baulast des Bundes“ (VLärmSchR 97) ebenfalls auszuschließen (textliche Festsetzung 7.2). Zum Außenwohnbereich zählen nach Nr. 49 Abs. 1 dieser Richtlinien

- baulich mit dem Wohngebäude verbundene Anlagen wie z.B. Balkone, Loggien, Terrassen, sog. bebauter Außenwohnbereich,
- sonstige zum Wohnen im Freien geeignete und bestimmte Flächen des Grundstücks, sog. unbebauter Außenwohnbereich. Hierzu zählen z.B. auch Gartenlauben, Grillplätze.

Ob Flächen tatsächlich zum Wohnen im Freien geeignet und bestimmt sind, ist jeweils im Einzelfall festzustellen. Ein Außenwohnbereich liegt nach Nr. 49 Abs. 2 der Richtlinien insbesondere nicht vor bei

- Vorgärten, die nicht dem regelmäßigen Aufenthalt dienen,
- Flächen, die nicht zum Wohnen im Freien benutzt werden dürfen,
- Balkonen, die nicht dem regelmäßigen Aufenthalt dienen.

Wegen der innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes GEe 1 an der B 71 notwendigen hohen erforderlichen Schalldämm-Maße sollte aus der Sicht des Lärmschutzes zumindest in der ersten Baureihe an der B 71 eine Wohnnutzung ausgeschlossen werden. Nach der textlichen Festsetzung 1.4 sind im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe 1 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (§ 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO auch ausnahmsweise nicht Bestandteil dieser Satzung (s.a. Kap. 5.1).

## Gewerbelärm

Festgesetzt werden drei Gewerbegebiete und zwei Sondergebiete. Gemäß DIN 18005 Teil 1 Ziffer 5.2.3 ist für Gewerbegebiete bei uneingeschränkter Nutzung von einem flächenbezogenen Schalleistungspegel von 60 dB(A) je m<sup>2</sup> tags und nachts auszugehen. Aufgrund der geringen Entfernung zu den benachbarten Mischgebieten und den darin zulässigen Wohngebäuden muss im Zeitraum nachts eine Einschränkung erfolgen, um nachts den für Mischgebiete zulässigen Immissionsrichtwert (IRW) der TA Lärm von 45 dB(A) vor vorhandener Wohnbebauung und vor planungsrechtlich zulässiger schutzwürdiger Bebauung (d.h. an den Gewerbegebieten bzw. den Sondergebieten zugewandten Baugrenzen) sicher einzuhalten. Als Ansatz wurden deshalb immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel (IFSP) für die beiden im 2. Entwurf enthaltenen Gewerbegebiete von 60 dB(A) je m<sup>2</sup> tags und 45 dB(A) je m<sup>2</sup> nachts gewählt (s.a. textliche Festsetzung 1.5, Kap. 5.1).

Festsetzungen für Sondergebiete in Form von flächenbezogenen Schalleistungspegeln sind unüblich. Rechnerisch müssen die Schallemissionen, die von diesen Gebieten ausgehen, jedoch berücksichtigt werden. Die Nachfrage ergab, dass innerhalb der Sondergebiete nur im Sondergebiet SO 3 des 2. Entwurfs aufgrund einer Nachtanlieferung für den Lebensmittel Einzelhandelsbetrieb nachts relevante Schallemissionen erzeugt werden. Die Anlieferung erfolgt unter Nutzung der Zufahrt von der B 71. Der eingeschränkte Ansatz für die Gewerbegebiete wird deshalb auch für die Sondergebiete mit Ausnahme des Sondergebietes SO 3 des 2. Entwurfs verwendet. Wegen der Nachtanlieferung wird hier ein um 5 dB(A) je m<sup>2</sup> höherer flächenbezogener Schalleistungspegelwert in Ansatz gebracht. Alle Flächenschallquellen wurden in 2 m Höhe über Gelände berücksichtigt. Weil der eingeschränkte Ansatz für die Gewerbegebiete auch für die Sondergebiete SO 2 und SO 4 des 2. Entwurfs verwendet wurde, sind die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchungen bei vergleichbaren Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung wie bei den schon im 2. Entwurf enthaltenen eingeschränkten Gewerbegebieten auf die nunmehr erfolgte Festsetzung der Flächen der Sondergebiete SO 2 und SO 4 des 2. Entwurfs als eingeschränkte Gewerbegebiete übertragbar.

Mit den gewählten Ansätzen werden die Immissionsrichtwerte (IRW) gemäß TA Lärm vor der maßgeblichen schutzwürdigen Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches eingehalten. Für beide eingeschränkte Gewerbegebiete ergibt sich eine Ausnutzbarkeit, die am Tage der von Gewerbegebieten und in der Nacht der von eingeschränkten Gewerbegebieten entspricht.

## Gerüche

Nördlich des Geltungsbereiches befindet sich auf dem Gelände der Agrargenossenschaft Könnern eine Schweinemastanlage. Immissionsschutzrechtlich handelt es sich um eine Anlage zur Aufzucht von Schweinen mit 2.000 Mastschweineplätzen oder mehr gemäß Anhang zur Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen (4. BImSchV). Die Schweinemastanlage hat gemäß Stellungnahme des Staatlichen Amtes für Umweltschutz Dessau/ Wittenberg, Abteilung Immissionsschutz, zum ersten Entwurf vom 8. März 1999 eine Kapazität von 4.400 Tieren. Die Anlage ist als Altanlage gemäß § 67a BImSchG zulässig.

Der Betrieb von Schweinemastanlagen, die den Schwellenwert der Genehmigungsbedürftigkeit erreichen oder überschreiten, ist regelmäßig mit erheblichen Geruchsstoffemissionen verbunden. Innerhalb des Geltungsbereiches sind benachbarte Baugebiete die beiden eingeschränkten Gewerbegebiete GEe 1 und GEe 2. Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe 1 sind Wohnungen gemäß den textlichen Festsetzungen auch ausnahmsweise nicht zulässig, im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe 2 sind Wohnungen ausnahmsweise zulässig.

Somit sind Wohnungen in allen der Schweinemastanlage benachbarten Baugebieten innerhalb des Geltungsbereiches nicht allgemein, sondern höchstens ausnahmsweise zulässig. Die nächste allgemein zulässige Wohnnutzung innerhalb des Geltungsbereiches, das Wohngebäude Bernburger Straße 14, ist etwa 210 m von dem dem Geltungsbereich nächstgelegenen Stall der Schweinemastanlage entfernt.

Zur Beurteilung des Emissionsverhaltens der Anlage und zur Bemessung des erforderlichen Mindestabstandes kann die VDI-Richtlinie 3471 „Emissionsminderung Tierhaltung - Schweine“ herangezogen werden. Das Staatliche Amt für Umweltschutz hat in der Stellungnahme vom 8. März 1999 zum ersten Entwurf bestätigt, dass bei dieser Form der Zulässigkeit der Wohnnutzung in den der Schweinemastanlage benachbarten Baugebieten die in der Stellungnahme des Staatlichen Amtes für Umweltschutz zum Vorentwurf vom 29. Juli 1994 geäußerten Bedenken hinsichtlich Geruchsbelästigungen von der Schweinemastanlage ausgeräumt sind.

## **5.12 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen überlagern teilweise Randbereiche der eingeschränkten Gewerbegebiete GEe 1 bis GEe 3. Diese Flächen zum Anpflanzen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt. Die Festsetzungen erfolgen aus städtebaulichen Gründen. Mit diesen Pflanzflächen soll das Orts- und Landschaftsbild im Sinne des § 1 Abs. 5 Nr. 4 BauGB gestaltet werden. Die Pflanzflächen dienen auch den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Sinne des § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB.

Die Festsetzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen erfolgt in teilweise überlagernder Ergänzung der Festsetzungen der eingeschränkten Gewerbegebiete GEe 1 bis GEe 3. Dabei ist planerische Absicht der Stadt Könnern, die vorgesehenen Anpflanzungen auf eine Weise festzusetzen, die eindeutig die Einbeziehung dieser Grundflächen bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO ermöglicht.

Die Überlagerung dieser Festsetzung mit den einzelnen Baugebieten ist zulässig, da sie sich in den Abwägungszusammenhang des Bebauungsplans einfügt und den Abwägungserfordernissen entspricht. Die Überlagerung ermöglicht die diesbezügliche planerische Absicht der Stadt Könnern.

Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter einer festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt. Das Baugrundstück muss daher nicht mit dem tatsächlichen Grundstück im eigentumsrechtlichen Sinne übereinstimmen. Eine Straßenbegrenzungslinie wird nicht festgesetzt. Die tatsächliche Straßengrenze ergibt sich im Plangebiet aus den Festsetzungen der (öffentlichen) Verkehrsflächen und der Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“, die Bestandteil der Erschließungsanlagen sind.

Flächen, in denen eine festgesetzte bauliche Nutzung durch teilweise Überlagerung ergänzt wird, können bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO als Bauland im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO gewertet werden. Eine Bewertung von Pflanzflächen, die auf der Grundlage des § 9 Abs. 1a BauGB als Flächen zum Ausgleich festgesetzt sind, als Bauland bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche wäre nicht korrekt. Eine Festsetzung dieser Flächen als Flächen für den Ausgleich im Sinne des § 9 Abs. 1a BauGB ist hinsichtlich der planerischen Absicht der Stadt Könnern nicht zweckmäßig und kommt deshalb nicht in Betracht.

Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, die an die Bahnanlagen (Flurstücke 1/17 und 1/18 der Flur 4) angrenzen, ist ein Gebüsch anzupflanzen (textliche Festsetzung 8.1). Die Anpflanzung des Gebüschs besteht aus der Anpflanzung von Bäumen I. Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm, von Bäumen II. Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm und von zweimal verpflanzten Sträuchern mit mindestens 60/80 cm Höhe. Je 100 m<sup>2</sup> Fläche sind mindestens 1 Baum I. Ordnung, 2 Bäume II. Ordnung und 40 Sträucher zu pflanzen.

Bei der Anpflanzung ist ein waagerechter Mindestabstand für Bäume von 14 m und für Sträucher von 9 m zur Gleismitte des südlichsten benachbarten Gleises einzuhalten. Bei der Anpflanzung ist ein waagerechter Mindestabstand für Bäume und Sträucher auf dem Flurstück 163/18 der Flur 4 zu der 15 kV-Freileitung der enviaM Mitteldeutsche Energie AG von 2,5 m einzuhalten. Innerhalb des Leitungsrechtes beiderseits einer Regenwasserleitung zugunsten des Wasserzweckverbandes „Saale-Fuhne-Ziethen“ dürfen keine Bäume und Sträucher angepflanzt werden.

Für die Anpflanzung der Bäume und Sträucher sind Arten der folgenden Liste zu verwenden:

Bäume I. Ordnung:

Spitz-Ahorn	(Acer platanoides)
Berg-Ahorn	(Acer pseudoplatanus)
Esche	(Fraxinus excelsior)
Stiel-Eiche	(Quercus robur)
Trauben-Eiche	(Quercus petraea)
Winter-Linde	(Tilia cordata)
Sand-Birke	(Betula pendula)

Bäume II. Ordnung:

Feld-Ahorn	(Acer campestre)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Vogel-Kirsche	(Prunus avium)

Sträucher:

Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Hasel	(Corylus avellana)
Eingriffeliger Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)
Liguster	(Ligustrum vulgare)
Gemeine Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Sal-Weide	(Salix caprea)
Purpur-Weide	(Salix purpurea)
Gemeiner Schneeball	(Viburnum opulus)
Wolliger Schneeball	(Viburnum lantana)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Hunds-Rose	(Rosa canina)

Mit der Anpflanzung des Gebüschs soll ein teilweiser Ausgleich des aufgrund der Festsetzungen zu erwartenden Verlusts an Vegetationsbeständen und für die zu erwartende Bodenversiegelung geschaffen werden. Durch die Verwendung zahlreicher Gehölzarten wird ein artenreiches Gebüsch aufgebaut, das potentiellen Lebensraum für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten bietet. Das Gebüsch trägt zur Biotopvernetzung bei und grünt die angrenzenden Baugebiete ein. Die gewählten Gehölzarten entsprechen denen des ersten Entwurfs des Bebauungsplans. Sie sind einheimisch und standortgerecht. Die festgesetzten Pflanzenqualitäten entsprechen denen der Grundsätze für die Ausgestaltung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach der Anlage zur Mustersatzung der Bundesvereinigung der kommunalen Spitzenverbände zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen.

Die innerhalb der festgesetzten Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung „Abwasser“ liegenden Flächen außerhalb von Dauerwasserflächen sind durch Einsaat von Landschaftsrasen als Rasenflächen auszubilden (textliche Festsetzung 8.2). Diese Festsetzung dient der Eingrünung der Flächen.

Alle festgesetzten Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ entlang der Bernburger Straße und der Planstraße sind durch Einsaat von Landschaftsrasen als Rasenflächen auszubilden (textliche Festsetzung 8.3). Die festgesetzten Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ entlang der Planstraße sind zusätzlich an den festgesetzten Standorten mit Bäumen der in der Festsetzung 8.1 genannten Arten oder Sorten dieser Arten mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm zu bepflanzen. Von den festgesetzten Pflanzstandorten kann abgewichen werden, soweit dies für die Neuanlage von Grundstückszufahrten erforderlich ist.

Diese Festsetzung dient der Auflockerung und Eingrünung des Straßenraums der Bernburger Straße und der Planstraße. Entlang der Planstraße soll eine Baumreihe gepflanzt werden, soweit die Breite des Straßenraums nicht bereits durch vorhandene bauliche Nutzungen begrenzt ist. Mit der Festsetzung soll ein teilweiser Ausgleich des aufgrund der Festsetzungen zu erwartenden Verlusts an Vegetationsbeständen und für die zu erwartende Bodenversiegelung geschaffen werden.

Auf den in den östlichen Randbereichen der eingeschränkten Gewerbegebiete GEE 2 und GEE 3 gelegenen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Hecken anzupflanzen (textliche Festsetzung 8.4). Die Anpflanzungen der Hecken bestehen aus der Anpflanzung von Bäumen II. Ordnung der in der Festsetzung 8.1 genannten Arten mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm und von zweimal verpflanzten Sträuchern der in der Festsetzung 8.1 genannten Arten mit mindestens 60/80 cm Höhe. Je 100 m<sup>2</sup> Fläche sind mindestens 2 Bäume II. Ordnung und 40 Sträucher zu pflanzen. Die Pflanzungen sind spätestens in der übernächsten auf den Beginn der Eingriffe in Natur und Landschaft im jeweiligen Baugebiet folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Mit dieser Festsetzung sollen die Mischgebiete MI 2 bis MI 4 von den angrenzenden eingeschränkten Gewerbegebieten GEE 2 und GEE 3 abgeschirmt werden. Die eingeschränkten Gewerbegebiet GEE 2 und GEE 3 werden durch die Heckenpflanzung eingegrünt. Die Heckenpflanzung trägt zum Biotopverbund bei. Mit der Bestimmung zur zeitlichen Durchführung der Festsetzung soll die zeitliche Durchführung der Maßnahme spätestens parallel zum Eingriff in Natur und Landschaft gesichert werden.

Die im westlichen Randbereich des eingeschränkten Gewerbegebiets GEe 3 gelegenen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind außerhalb der mit Gehrechten zu belastenden Flächen durch Einsaat von Landschaftsrasen als Rasenflächen auszubilden (textliche Festsetzung 8.5). In diesen Flächen ist beiderseits der mit Gehrechten zu belastenden Flächen eine Allee anzupflanzen. Die Anpflanzung der Allee besteht aus der Anpflanzung von Bäumen der in der Festsetzung 8.1 genannten Arten oder Sorten dieser Arten mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm. Die Bäume sind in einem Abstand von 10 m in der Reihe jeweils gegenüber anzupflanzen. Die Pflanzungen sind spätestens in der übernächsten auf den Beginn der Eingriffe in Natur und Landschaft im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe 3 folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Mit dieser Festsetzung soll beiderseits einer zu schaffenden Gehwegverbindung von der Grünfläche am Platz des Friedens zur Planstraße eine Allee gepflanzt werden, die das Plangebiet auflockert und durchgrünt. Die Festsetzung gewährleistet eine ansprechende Gestaltung dieser Wegeverbindung und eine attraktive Gehwegverbindung von den Einzelhandelsbetrieben der Sondergebiete zu benachbarten Baugebieten. Mit der Bestimmung zur zeitlichen Durchführung der Festsetzung soll die zeitliche Durchführung der Maßnahme spätestens parallel zum Eingriff in Natur und Landschaft gesichert werden.

Auf den Baugrundstücken in allen Baugebieten ist je volle 10 neu angelegte Stellplätze mindestens 1 Baum als Alleebaum der in der Festsetzung 8.1 genannten Arten oder Sorten dieser Arten mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm zu pflanzen. Die offene Fläche der einzelnen Baumscheiben muss jeweils mindestens 6 m<sup>2</sup> betragen. Die Pflanzungen sind spätestens in der übernächsten auf den Beginn der Eingriffe in Natur und Landschaft auf dem jeweiligen Baugrundstück folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Diese Festsetzung soll die neu zu errichtenden Gebäude eingrünen und die neu anzulegenden Stellplatzanlagen auflockern. Die Festsetzung dient dem teilweisen Ausgleich für den aufgrund der Festsetzungen zu erwartenden Verlust an Vegetationsbeständen und für die zu erwartende Bodenversiegelung. Die Mindestgröße der offenen Fläche der einzelnen Baumscheiben entspricht der Mindestfläche nach DIN 18916 „Pflanzen und Pflanzarbeiten“, Ziffer 5.4.1.

### **5.13 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Die in dem auf der Grundlage der Festsetzungen 8.1 und 8.4 angepflanzten Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten (textliche Festsetzung 9.1). Abgängige Bäume und Sträucher sind gleichwertig zu ersetzen. Mit dieser Festsetzung werden die Pflanzmaßnahmen in ihrem Bestand dauerhaft gesichert.

Die auf der Grundlage der Festsetzungen 8.2 und 8.5 angelegten Rasenflächen sind extensiv zu pflegen (textliche Festsetzung 9.2). Durch die Festsetzung extensiver Pflege erhöht sich der ökologische Wert dieser Flächen bei gleichzeitig sinkenden Pflegekosten.

Innerhalb aller Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ einschließlich der auf der Grundlage 8.3 ausgebildeten Rasenflächen und angepflanzten Bäume ist der vorhandene Bestand an Bäumen, Sträuchern, Kräutern und Gräsern zu erhalten (textliche Festsetzung 9.3). Diese Grünflächen sind extensiv zu pflegen. Mit dieser Festsetzung werden die Pflanzmaßnahmen in ihrem Bestand dauerhaft gesichert.



Die auf der Grundlage der Festsetzung 8.6 angepflanzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind gleichwertig zu ersetzen (textliche Festsetzung 9.4). Mit dieser Festsetzung werden die Pflanzmaßnahmen in ihrem Bestand dauerhaft gesichert.

Innerhalb der auf Teilflächen der Flurstücke 9/1, 39/9, 144/39 und 145/39 der Flur 4 festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen ist der vorhandene Bestand an Bäumen dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind gleichwertig zu ersetzen (textliche Festsetzung 9.5). Mit dieser Festsetzung wird der größte Teil der alten und das Ortsbild prägenden Bäume des ehemaligen Tanzgartens des Hotels „Goldener Ring“ in ihrem Bestand dauerhaft gesichert. Für weitere Bäume, die vermutlich zum Baumbestand des früheren Tanzgartens gehören und sich außerhalb der festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen befinden, werden mit zeichnerischer Festsetzung einzeln Erhaltungsgebote festgesetzt. Dabei handelt es sich um zwei Linden im südlichen Randbereich des Flurstücks 12/1 der Flur 4, drei Bäume (zwei Eschen und eine Birke) im südöstlichen Randbereich des Flurstücks 39/9 der Flur 4 und einen Baum im nördlichen Randbereich des Flurstücks 39/1 der Flur 4. Mit diesen Festsetzungen wird der Schutzzweck des im Landschaftsplan zur Ausweisung vorgeschlagenen Geschützten Landschaftsbestandteils im Bereich des ehemaligen Tanzgartens, die Erhaltung des alten Baumbestandes, gewährleistet. Eine gesonderte Ausweisung dieses vorgeschlagenen Geschützten Landschaftsbestandteils ist nach diesen Festsetzungen nicht mehr erforderlich.

In zwei weiteren Bereichen werden für Bäume, die das Ortsbild prägen, durch zeichnerische Festsetzung einzeln Erhaltungsgebote festgesetzt. Dies betrifft in beiden Fällen Baumgruppen, die die Ortseinfahrt prägen. Im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches handelt es sich um die Bäume unterschiedlicher Arten, die entlang der seitlichen Grenzen des Grundstücks Bernburger Straße 14 stehen sowie um Eschen und Robinien in der Nähe des Bahnübergangs in der Köthener Straße. Von den Bäumen mit Erhaltungsgebot nahe dem Bahnübergang in der Köthener Straße stehen sechs Bäume auf dem Flurstück 8/1 der Flur 4, fünf Bäume auf dem Flurstück 14/1 der Flur 4 und ein Baum auf dem Flurstück 1/27 der Flur 4.

## **6. Örtliche Bauvorschriften**

Die örtlichen Bauvorschriften werden gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und § 90 Abs. 4 BauO LSA als Festsetzungen erlassen. Örtliche Bauvorschriften können gemäß § 90 Abs. 4 BauO LSA in Bebauungspläne als Festsetzungen aufgenommen werden. Die Gemeinden können gemäß § 90 Abs. 1 Nr. 1 BauO LSA zur Durchführung besonderer baugestalterischer Absichten örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie von Werbeanlagen und Warenautomaten erlassen. Dabei können sich die Vorschriften über Werbeanlagen auch auf deren Art, Größe und Anbringungsort erstrecken.

Die Dächer neu zu errichtender Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 2 BauO LSA oder Gebäudeteile einschließlich schräger Dachkanten sind gemäß örtlicher Bauvorschrift 1.1 in allen Baugebieten mit Tondachziegeln oder Betondachsteinen in roter bis rotbrauner Farbgebung einzudecken. Diese Bauvorschrift soll Verunstaltungen durch farblich nicht angepasste Dächer vermeiden.

Die Dächer von neu zu errichtenden Doppelhäusern und Hausgruppen sind gemäß örtlicher Bauvorschrift 1.2 hinsichtlich Form, Neigung und Eindeckung einheitlich zu gestalten. Die Außenwände von neu zu errichtenden Doppelhäusern und Hausgruppen sind hinsichtlich Material und Farbgebung einheitlich zu gestalten. Mit dieser örtlichen Bauvorschrift soll die einheitliche Gestaltung von Dächern und Fassaden aneinander gebauter Gebäude gewährleistet werden.

In der Planzeichnung ist in den Nutzungsschablonen angegeben, welche Dachneigung im jeweiligen Baugebiet zulässig ist. Neu zu errichtende Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 2 BauO LSA oder Gebäudeteile sind gemäß örtlicher Bauvorschrift 1.3 mit Dächern mit der im jeweiligen Baugebiet zulässigen Dachneigung zu errichten. Mit dieser Festsetzung wird für neu zu errichtende Gebäude die Errichtung von Flachdächern ausgeschlossen. Diese örtliche Bauvorschrift gewährleistet ein Mindestmaß an Einheitlichkeit der verwendeten Dachneigung und trägt somit zu einer ästhetisch ansprechenden baulichen Gestaltung des Plangebietes bei. Steildächer sind in allen Baugebieten zulässig. In den eingeschränkten Gewerbegebieten und in den Sondergebieten lassen die gewählten Dachneigungen auch die Ausbildung von flach geneigten Dächern zu.

Fassaden mit einer Länge von 25 m oder mehr, die von öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbar sind, sind gemäß örtlicher Bauvorschrift 1.4 vertikal deutlich wahrnehmbar zu gliedern. Mit dieser örtlichen Bauvorschrift wird einer Verunstaltung des öffentlichen Straßenraumes durch lange und vertikal ungegliederte Fassaden vorgebeugt.

Das Anbringen von Satelliten- und anderen Antennenanlagen ist gemäß örtlicher Bauvorschrift 1.5 nur auf straßenabgewandten Gebäudeseiten zulässig. Diese örtliche Bauvorschrift vermeidet Beeinträchtigungen des Orts- und Straßenbildes durch diese Anlagen.

In den Mischgebieten MI 1 bis MI 4 sind gemäß örtlicher Bauvorschrift 2 Werbeanlagen nur zulässig, wenn sie an der Stätte der Leistung angebracht, nicht beweglich und blendfrei sind. Werbeanlagen dürfen nur an Außenwänden im Bereich des ersten Vollgeschosses bis zur Fensterbrüstung des nächsthöheren Geschosses angebracht werden. Mit dieser örtlichen Bauvorschrift soll gewährleistet werden, dass sich Werbeanlagen ästhetisch in ihre nähere Umgebung einfügen. Zusätzlich wird eine übermäßige Einwirkung von Werbeanlagen auf den Fahrzeugverkehr durch Ablenkung vermieden.

## **7. Nachrichtliche Übernahmen**

### **Verkehr**

Die Verkehrsfläche der als Bundesstraße 71 klassifizierten Bernburger Straße wird gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen. Die innerhalb des Plangebietes am Platz des Friedens gelegenen Teilflächen der Bahnhofstraße als Abschnitt der Landesstraße 148 werden ebenfalls gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen.

### **Denkmalschutz**

Das Gebäude Bahnhofstraße 16 auf dem Flurstück 123/11 der Flur 4 ist ein Baudenkmal im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 1 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA). Bei dem Gebäude handelt es sich um eine Villa auf dem Eckgrundstück an der Bahnhofstraße zur Köthener Straße, die etwa um 1900 errichtet wurde. Das Gebäude ist als eingeschossiger, verputzter Bau mit ausgebautem Mansarddach und dreigeschossigem Risalit errichtet. Der Risalit ist mit hohem Schweifgiebel und Pilastereinfassung ausgebildet. Alle Fenster aus der Entstehungszeit sind erhalten. Das Grundstück ist mit einem schmiedeeisernen Zaun eingefriedet, die massiven Zaunpfeiler sind mit Hauben versehen. Der Erhaltungszustand des Gebäudes ist gut. Das Gebäude wird gemäß § 9 Abs. 6 BauGB als Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt, nachrichtlich übernommen.

Die Gebäude Bahnhofstraße 16 und 18 sind Teil eines Denkmalbereichs im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 DenkmSchG LSA. Der Denkmalbereich umfasst auch die außerhalb des Plangebietes gelegenen Gebäude Bahnhofstraße 15, 21, 23, 25 und 27. Diese Gebäude befinden sich im Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplans Nr. 16 „Alte Butterfabrik“. Bei dem Denkmalbereich handelt es sich um einen repräsentativen Straßenzug, der vom ehemaligen Denkmalsplatz am Rand der Altstadt (heutiger Platz des Friedens) in Richtung Bahnhof führt. Der Denkmalbereich besteht aus Gebäuden der zweiten Hälfte des 19. Jh. und der ersten Hälfte des 20. Jh. Eines der repräsentativsten Gebäude ist die ehemalige Postfiliale (Bahnhofstraße 21). Der Erhaltungszustand des Denkmalbereichs ist gut. Der Denkmalbereich wird gemäß § 9 Abs. 6 BauGB als Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt, nachrichtlich übernommen.

Nach einer Stellungnahme des Landesamtes für Archäologie vom 11. Februar 1999 befinden sich im Plangebiet keine archäologischen Denkmale.

Generell sind die bauausführenden Betriebe auf die Einhaltung der gesetzlichen Melde- und Sicherungspflicht gem. § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA im Falle freigelegter archäologischer oder bauarchäologischer Funde hinzuweisen, um eine wissenschaftliche Untersuchung durch das jeweils zuständige Landesamt zu ermöglichen.

## 8. Hinweise

Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, sollen gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB im Bebauungsplan gekennzeichnet werden. Diese Flächen umfassen Altlasten im Sinne des § 2 Abs. 5 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 BBodSchG. Nach einem Schreiben der Unteren Abfallbehörde des Landkreises Bernburg vom 11. Juni 2003 wird bestätigt, dass im Plangebiet keine Altlastverdachtsflächen vorhanden sind. Anhaltspunkte über das mögliche Bestehen von Bodenbelastungen liegen somit nicht vor. Eine Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, ist nicht erforderlich.

Der beim Neubau anfallende Erdaushub, Straßenaufbruch etc. ist in Abstimmung mit der zuständigen unteren Abfallbehörde (Landkreis Bernburg) unter Beachtung des KrW-/AbfG ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten oder in einer dafür zugelassenen Anlage zu beseitigen. Bei Verwertung sind die Anforderungen des LAGA- Merkblattes M 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln“ in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

Die stoffliche Verwertung von Abfällen >Z 1 (Einbauklasse 2) ist gemäß Erlass des Ministeriums für Raumordnung, Landwirtschaft und Umwelt vom 26. Oktober 2000 im Sinne der Technischen Regeln zu dokumentieren. Die für die Dokumentation notwendigen Daten sind unverzüglich dem Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt zwecks Aufnahme in das Kataster der großräumigen Bodenkontamination formlos anzuzeigen. Für die Verwertung mineralischer Abfälle im Straßenbau gilt die „Richtlinie zur Verwertung mineralischer Abfälle im Straßenbau“ vom 14. August 1998.

Wer unbefugt Grenz- und Vermessungsmarken einbringt, verändert oder beseitigt, handelt nach § 5 und § 19 des Vermessungs- und Katastergesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (VermKatG LSA) ordnungswidrig. Im Falle der Gefährdung von Vermessungs- und Grenzmarken ist rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten die erforderliche Sicherung durchzuführen.

## 9. Umweltverträglichkeitsprüfung

Das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) wurde durch Artikel 1 des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27. Juli 2001 geändert. Das Baugesetzbuch wurde durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 geändert. Diese Gesetzesänderung dient der Umsetzung der Richtlinie 97/11/EG vom 3. März 1997 zur Änderung der Richtlinie 85/337/EWG über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten (UVP-Richtlinie). Das Gesetz vom 27. Juli 2001 trat am 3. August 2001 einen Tag nach seiner Verkündung in Kraft. Das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung gilt gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 UVPG für alle in der Anlage 1 des Gesetzes aufgeführten Vorhaben.

Die Vorschriften des Baugesetzbuchs in der vor dem 3. August 2001 geltenden Fassung finden gemäß § 245c Abs. 2 BauGB weiterhin Anwendung, wenn das Bebauungsplanverfahren vor dem 14. März 1999 förmlich eingeleitet worden ist. Der Stadtrat der Stadt Könnern hat den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan bereits in seiner Sitzung am 21. Mai 1992 gefasst. Der Vorentwurf und ein erster Entwurf sind erarbeitet worden und die Träger öffentlicher Belange sowie die Bürger sind zu Vorentwurf und erstem Entwurf beteiligt worden. Somit ist für diesen Bebauungsplan hinsichtlich der Verpflichtung zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung weiterhin das Baugesetzbuch in der vor dem 3. August 2001 geltenden Fassung anwendbar. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung und eine Vorprüfung der Umweltverträglichkeit der durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zu erwartenden Umweltauswirkungen sind deshalb nicht erforderlich.

## 10. Eingriffsregelung

### Ermittlung des erforderlichen Umfangs zum Ausgleich

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 11 Abs. 1 NatSchG LSA und § 19 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) grundsätzlich auszugleichen. Sind aufgrund der Aufstellung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist gemäß § 21 Abs. 1 BNatSchG über die Vermeidung und den Ausgleich nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden. Somit ist die Eingriffsregelung auf der Ebene des Bebauungsplans zu bearbeiten. Die Eingriffsregelung ist gemäß § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB in der Abwägung bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen.

Auf Vorhaben im Innenbereich nach § 34 BauGB sind gemäß § 21 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG die Vorschriften über die Eingriffsregelung nicht anzuwenden. Nach § 11 Satz 1 BNatSchG sind die Vorschriften des BNatSchG mit Ausnahme u.a. des § 21 Rahmenvorschriften für die Landesgesetzgebung. Die Vorschriften des BNatSchG, die nicht Rahmenvorschriften für die Landesgesetzgebung sind, gelten unmittelbar. Bei dem Geltungsbereich eines Bebauungsplans handelt es sich jedoch nicht um den unbeplanten Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB, so dass zu prüfen ist, ob aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Die Prüfung, ob aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, erfolgte im Rahmen der Erarbeitung des Grünordnungsplans, der zu dem Bebauungsplan erarbeitet wurde.

Gemäß § 7 Abs. 1 NatSchG LSA erarbeiten die Gemeinden flächenkonkrete Grünordnungspläne zur Vorbereitung oder Ergänzung der Bebauungspläne. Die Grünordnungspläne sollen auf den Zustand von Natur und Landschaft eingehen und darlegen, wie weit die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt worden sind.

Die Ergebnisse der Grünordnungsplanung sind gemäß § 7 Abs. 2 NatSchG LSA mit Text, Karte und Begründung darzustellen und müssen mindestens

1. eine Beschreibung des vorhandenen und des zu erwartenden Zustandes von Natur und Landschaft,
2. eine Konkretisierung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege,
3. eine Bewertung des Zustandes nach Maßgabe dieser Ziele sowie
4. unter Zugrundelegung von Bewertung und Zielkonzeption die erforderlichen Maßnahmen für ihre Umsetzung enthalten.

Allgemein wird in § 4 Abs. 1 NatSchG LSA bestimmt, dass in der Landschaftsplanung die Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für den Planungsraum zu erarbeiten, darzustellen und zu begründen sind. Die Landschaftsplanung dient der Konkretisierung und Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege auch in den Planungen und Verwaltungsverfahren als Abwägungsgrundsatz, deren Entscheidungen sich auf Naturschutz und Landschaft im Planungsraum auswirken können. Dies betrifft insbesondere, jedoch nicht nur, die Bauleitplanung. Der Grünordnungsplan dient hinsichtlich der Umweltbelange der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials. Dies schließt die Bearbeitung der Eingriffsregelung ein.

#### Verfahrensweise

Grundlage für die Ermittlung des erforderlichen Umfangs zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft ist in Abstimmung mit der Stadtverwaltung Könnern und der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bernburg das „Osnabrücker Modell“ (LANDKREIS OSNABRÜCK 1997). Dieses Kompensationsmodell wurde im Jahre 1991 für die Bestimmung von Eingriffen in Natur und Landschaft gemäß § 8 BNatSchG (alte Fassung) und für die Ermittlung der Flächengrößen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen entwickelt und wird ständig fortgeschrieben. Die aktuelle Fortschreibung stammt aus dem Jahr 1997.

Die Bewertung des Eingriffes erfolgt auf der Grundlage von Wertfaktoren für einzelne Biotoptypen. Die Wertfaktoren für die Biotoptypen, die für die Bewertung der im Bestand vorhandenen Biotoptypen relevant sind, wurden von der Stadt Könnern, dem Landkreis Bernburg als unterer Naturschutzbehörde und dem Ingenieurbüro Baumeister als beauftragtem Planungsbüro abgestimmt. Diese Abstimmung erfolgte am 1. August 2003. Der Wertfaktor wird mit der Eingriffsflächengröße des jeweiligen Biotoptyps multipliziert. Das Ergebnis ist der Eingriffsflächenwert als Werteinheit (WE). Vom Eingriffsflächenwert sind der Wert verbleibender Altanlagen und der Wert von Neuanlagen abzuziehen.

$$\begin{aligned} & \text{Eingriffsflächenwert (in WE)} \\ & - \text{Neuanlagenwert (in WE)} \\ & \underline{- \text{Altanlagenwert (in WE)}} \\ & = \text{Ausgleichsrestwert (in WE)} \end{aligned}$$

Die erforderliche Flächengröße ergibt sich nach folgender Berechnung:

$$\text{Ausgleichsrestwert (in WE) : Aufwertungsfaktor = Flächengröße}$$

Der Aufwertungsfaktor ergibt sich aus folgender Berechnung:

$$\text{Sollwert} - \text{Istwert} = \text{Aufwertungsfaktor}$$

Die Biotoptypen werden je nach Ausprägung unterschiedlichen Kategorien zugeordnet, die wiederum bestimmten Spannen von Wertfaktoren zugeordnet sind. Die Ermittlung der Kategorien und der dazugehörigen Wertfaktoren erfolgt durch eine Beschreibung einzelner Biotoptypen nach 15 Kriterien, die als gleichgewichtig betrachtet werden. In diesen Kriterien sind neben den überwiegenden Aspekten des Naturhaushalts auch landschaftsbildrelevante Kriterien enthalten. Dabei handelt es sich z.B. um die Vegetationsstruktur, die Bedeutung für das Landschaftsbild und die kulturhistorische Bedeutung eines Biotoptyps.

#### Allgemeine Vorgaben

Bei der Anwendung des Osnabrücker Modells gelten (wie auch bei anderen Biotopwertverfahren) allgemeine Vorgaben. Die wesentlichen Vorgaben sind:

- Externe Ausgleichsmaßnahmen in Form von Neuanlagen sollen nur auf weniger empfindlichen Flächen (max. 1,5 WE) erfolgen.
- Die Neuanlage von Gartenflächen wird in begründeten Fällen (z.B. bei ausschließlicher Verwendung einheimischer und standortgerechter Gehölze) mit einem max. Neuanlagenwert von 1,0 anerkannt.
- Ausgleichsmaßnahmen innerhalb von Baugebieten und an Baugebiete angrenzend können in der Regel Wertigkeiten bis max. 1,5 WE beigemessen werden, da in derartigen Räumen die ökologische Wirkung nur beschränkt sein kann.
- Externen Ausgleichsmaßnahmen können Wertigkeiten bis max. 2,5 beigemessen werden. Eine noch höhere Bewertung ist ausgeschlossen.

#### Eingriffsflächenwert

Die Kartierung der Biotoptypen wurde zeitlich parallel zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans während der Vegetationsperiode des Jahres 2003 durchgeführt. Im Kernbereich des Plangebiets kommen vor allem Brachflächen (Ruderalfluren, Code: UR, ca. 3,02 ha) vor. Die Flächen innerhalb der Sondergebiete SO 1 bis SO 3 und des Mischgebietes MI 2 bestehen aus überbauten oder versiegelten Flächen wie Gebäuden oder mit Asphalt befestigten Flächen (Code: OA, ca. 2,07 ha). In diesen Baugebieten sind die übrigen Flächen überwiegend gepflastert (Code: OP, ca. 1,58 ha) oder zu einem sehr geringen Anteil geschottert (Code: OS, ca. 0,06 ha). Der nordwestliche Randbereich des Plangebietes wird als Acker (Code: AC, ca. 0,88 ha) genutzt.

Die unbebauten Flächen der Mischgebiete MI 3 und MI 4 sowie die rückwärtigen Teilbereiche des Mischgebietes MI 2 wurden als Hausgärten (Code: PK, ca. 1,53 ha) kartiert. Zwischen den Gebäuden Köthener Straße 1 und 3 befindet sich der Lagerplatz eines Bauunternehmens, der dem Biotoptyp „Fläche mit wassergebundener Befestigung“ (Code: OW, ca. 0,17 ha) zugeordnet wurde. Die Grünfläche am Platz des Friedens sowie die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf dem Flurstück 1/26 der Flur 4 wurden als Parkanlagen (Code: 0,31 ha) kartiert. Weiterhin befinden sich im Plangebiet mehrere Verkehrsgrünflächen (Code: PV, ca. 0,51 ha). Diese Flächen liegen vor allem entlang der Bernburger Straße, in kleinerem Umfang entlang der Köthener Straße und innerhalb der Sondergebiete SO 2 und SO 3.

Es ergibt sich für den Geltungsbereich folgender Eingriffsflächenwert:

Biotoptyp	Code	WE je ha	Flächengröße in ha	Werteinheiten
Acker	AC	0,8	0,8841	0,70728
überbaute /versiegelte Flächen	OA	0	2,0749	0
gepflasterte Flächen	OP	0,1	1,5819	0,15819
geschotterte Flächen	OS	0,2	0,0586	0,01172
Flächen mit wassergebundener Befestigung	OW	0,4	0,1707	0,06828
Parkanlagen	PG	1,5	0,3155	0,47325
Hausgärten	PK	1,3	1,5290	1,98770
Verkehrsgrün	PV	1,2	0,5069	0,60828
Ruderalfluren	UR	1,6	3,0154	4,82464
Summe = Eingriffsflächenwert	-	-	10,1370	8,83934

Tabelle 1: Ermittlung Eingriffsflächenwert

#### Ausgleichswert

Die Berechnung des Ausgleichswertes beruht zunächst auf der Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) innerhalb der festgesetzten Baugebiete. Der entsprechend der festgesetzten GRZ überbaubare Flächenanteil der Baugebiete wird dem Biotoptyp „überbaute / versiegelte Fläche“ (Code: OA) zugerechnet.

Die nicht überbaubaren Flächen der Baugebiete werden dem Biotoptyp „Hausgärten“ (Code: PK) zugeordnet und wie im Bestand mit einem Wertfaktor von 1,3 WE je ha berechnet, soweit diese nicht als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt sind. Diese Flächen werden deshalb überwiegend dem Biotoptyp „Hecke“ (Code: ZG; 1,4 WE je ha) zugeordnet. Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang der Bahnanlagen sowie im östlichen Randbereich des eingeschränkten Gewerbegebietes GEe 2 und im östlichen und südlichen Randbereich des eingeschränkten Gewerbegebietes GEe 3 sind gemäß Festsetzungen des Bebauungsplans mit unterschiedlich breiten Hecken und Gebüsch zu bepflanzen. Im westlichen Randbereich des eingeschränkten Gewerbegebietes GEe 3 ist die Anlage eines Gehweges mit Pflanzung einer Allee entlang des Weges festgesetzt. Die mit Gehrechten zu belastende Fläche wird vollständig überbaut bzw. versiegelt (Code: OA). Die Fläche der mit Alleebäumen zu bepfanzenden Flächen beiderseits des Gehweges wird dem Biotoptyp „Baumreihe, Allee, Baumgruppe“ (Code: ZA) zugeordnet.

Die Straßenverkehrsflächen werden vollständig versiegelt (Biotoptyp: „überbaute / versiegelte Fläche“, Code: OA). Die Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ werden wie im Bestand dem Biotoptyp „Verkehrsgrün“ (Code: PV) zugeordnet. Auf der Fläche für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ befindet sich eine Trafostation einschließlich Zuwegung. Diese Fläche ist wie die Straßenverkehrsflächen vollständig überbaut bzw. versiegelt.

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ am Platz des Friedens wird dem Biotoptyp „Parkanlage“ (Code: PG) zugeordnet und wie im Bestand bewertet (1,5 WE je ha).

Die Fläche für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung „Abwasser“ ist gemäß Festsetzungen des Bebauungsplans außerhalb von Dauerwasserflächen und Absetzbecken durch Einsaat von Landschaftsrasen als Rasenflächen auszubilden und vor unbefugtem Befahren und Beparken wirksam zu schützen. Diese Flächen werden dem Biotoptyp „Parkanlage“ zugeordnet. Da es sich jedoch um eine Neuanlage der Fläche handelt, wird sie etwas geringer als die vorhandene Parkanlage am Platz des Friedens bewertet (1,4 WE je ha).

Die folgende Tabelle zeigt den Ausgleichswert, der sich für den Geltungsbereich ergibt.

Biotoptyp	Code	WE je ha	Flächengröße in ha	Werteinheiten
überbaute / versiegelte Fläche (60% der Baugebiete MI 1, MI 2, GEE 1 bis GEE 3; GRZ 0,6)	OA	0	4,0146	0
überbaute / versiegelte Fläche (40% der Mischgebiete MI 3 und MI 4; GRZ 0,4)	OA	0	0,4823	0
Hausgärten (40% der Baugebiete MI 1, MI 2, GEE1 bis GEE 3, soweit nicht unter ZA und ZG sowie nicht mit Gehrechten belastet)	PK	1,3	2,0471	2,66123
Hausgärten (60% der Mischgebiete MI 3 und MI 4, soweit nicht unter ZG)	PK	1,3	0,6974	0,90662
Hecke (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern u. sonst. Bepflanzungen außer am westlichen Rand des Gewerbegebietes GEE 3)	ZG	1,4	0,7313	1,02382
überbaute / versiegelte Fläche (Straßenverkehrsflächen und mit Gehrechten belastete Fläche am westlichen Rand des Gewerbegebietes GEE 3)	OA	0	1,0375	0
Verkehrsgrün (Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsgrün)	PV	1,2	0,2890	0,34680
Parkanlage (Fläche für Abwasserbeseitigung Zweckbestimmung: Abwasser, soweit nicht unter ZG)	PG	1,4	0,5133	0,71862
überbaute / versiegelte Fläche (Fläche für Versorgungsanlagen Zweckbestimmung: Elektrizität)	OA	0	0,0014	0
Parkanlage (öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung: Parkanlage)	PG	1,5	0,2102	0,3153
Baumreihe, Allee, Baumgruppe (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern u. sonst. Bepflanzungen am westlichen Rand des Gewerbegebietes GEE 3 außerhalb der mit Gehrechten belasteten Fläche)	ZA	1,4	0,1129	0,15806
Summe = Ausgleichswert	-	-	10,1370	6,13045

Tabelle 2: Ermittlung Ausgleichswert



### Ermittlung Ausgleichsdefizit

Aus der Differenz zwischen Eingriffsflächenwert und Ausgleichswert wird der Ausgleichsrestwert für die aufgrund der Festsetzungen zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ermittelt.

Eingriffsflächenwert	8,83934 WE
- Ausgleichswert	<u>6,13045 WE</u>
= Ausgleichsrestwert	2,70889 WE

Für den Umfang des externen Ausgleichs der Eingriffe in Natur und Landschaft wird ein Ausgleichsrestwert von **2,70889** Werteinheiten festgestellt.

### Durchführung und Sicherung des Ausgleichs

Der erforderliche Ausgleich von Eingriffen wird an anderer Stelle auf von der Stadt Könnern bereitgestellten Flächen durchgeführt. Der Ausgleich wird gemäß § 1a Abs. 3 Satz 3 BauGB vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplans bzw. vor der Verwirklichung von Vorhaben während der Planaufstellung durch öffentlich-rechtlichen Vertrag im Sinne des § 11 BauGB zwischen der Stadt Könnern und dem Landkreis Bernburg als unterer Naturschutzbehörde gesichert.

Zur Vorbereitung dieses Vertrages sind der unteren Naturschutzbehörde von der Stadt Könnern folgende Angaben vorzulegen:

1. Angaben zu den Ausgleichsflächen (Größe; Gemarkung, Flur, Flurstück; Darstellung auf einer topografischen Karte mit einem geeigneten Maßstab),
2. Erläuterung des bisherigen Zustandes der Ausgleichsflächen und der vorgesehenen Entwicklung (Aufwertung) dieser Flächen,
3. Nachweis, dass die Fläche für die vorgesehenen Maßnahmen dauerhaft gesichert ist,
4. Angaben zu der zeitlichen Durchführung der Maßnahmen.

Für Pflanzmaßnahmen innerhalb der externen Ausgleichsflächen sollen nur einheimische Baum- und Straucharten verwendet werden. Soweit die jeweilige Baumart in der Anlage des Forstvermehrungsgutgesetzes (FoVG) oder in einer Verordnung nach § 3 FoVG aufgeführt ist, soll für das Pflanzgut innerhalb der externen Ausgleichsmaßnahmen ein Herkunftsnachweis aus dem jeweiligen Herkunftsgebiet im Sinne des § 5 FoVG geführt werden. Für Straucharten ist eine dem FoVG vergleichbare rechtliche Grundlage nicht vorhanden. Ein Herkunftsnachweis kann deshalb bei der Pflanzung von Straucharten nicht verlangt werden.

## 11. Maßnahmen zur Verwirklichung

### Bodenordnung

Förmliche Maßnahmen der Bodenordnung (§§ 45 bis 84 BauGB), insbesondere Umlegungsverfahren, sind nicht erforderlich. Zur Verwirklichung des Bebauungsplans ist die Teilung oder die Verschmelzung von Flurstücken ausreichend. Die Ausgleichsmaßnahmen sollen auf Grundstücken durchgeführt werden, für die die Stadt Könnern verfügungsberechtigt ist. Für die Flächen mit öffentlicher Nutzung durch den Gehweg an der östlichen Seite der Bernburger Straße auf privaten Grundstücken soll eine Bodenordnung auf der Grundlage des Verkehrsflächenbereinigungsgesetzes erfolgen.

### Entschädigungen

Durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans werden keine Entschädigungsansprüche im Sinne der §§ 39 bis 44 BauGB ausgelöst. Es entstehen Eigentümern und Nutzungsberechtigten keine Vertrauensschäden. Durch die Festsetzung von Flächen, die mit Leitungsrechten zu belasten sind, entstehen keine Entschädigungsansprüche. Das gleiche gilt für die Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie für die Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

### Erschließung

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist bereits erschlossen. Mit dem Neubau der Planstraße werden die bisher unerschlossenen Teilbereiche des Plangebietes erschlossen. Weitere Maßnahmen zur Erschließung des Gebiets sind nicht erforderlich.

### Ausgleichsmaßnahmen

Die zeitliche Durchführung der Maßnahmen auf den privaten Grundstücken, die zumindest teilweise dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft dienen, soll spätestens parallel zum jeweiligen Eingriff erfolgen. Die Sicherung dieser zeitlichen Durchführung wird durch die zeitlichen Vorgaben zur Durchführung der Maßnahmen in den textlichen Festsetzungen 7.4, 7.5 und 7.6 gewährleistet. Für die Sicherung der Durchführung der außerhalb des Plangebiets erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wird ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen der Stadt Könnern und dem Landkreis Bernburg als unterer Naturschutzbehörde geschlossen.

### Straßenrechtliche Widmung

Zusammen mit der Bekanntmachung des genehmigten Bebauungsplans nach § 10 Abs. 3 BauGB soll die Planstraße straßenrechtlich als Gemeindestraße im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 3 Straßengesetz für das Land Sachsen-Anhalt StrG LSA gewidmet werden. Diese Absicht der Stadt Könnern wird auf der Planunterlage durch entsprechende Eintragung „Gemeindestraße“ auf der Fläche der Planstraße dokumentiert. Die Festsetzung der Straßenverkehrsfläche der Planstraße und deren Eintragung als Gemeindestraße stellt noch keine straßenrechtliche Widmung im Sinne des § 6 Abs. 4 StrG LSA dar. Die straßenrechtliche Widmung der Straße erfolgt erst mit der Bekanntmachung des Bebauungsplans. Mit der Übergabe an den Verkehr wird diese Widmung wirksam.

## **12. Wesentliche Auswirkungen**

### Umwelt

Die zu erwartenden Auswirkungen der Festsetzungen des Bebauungsplans auf Natur und Landschaft werden im Grünordnungsplan beschrieben. Die Grünordnungspläne müssen gemäß § 7 Abs. 2 NatSchG LSA eine Beschreibung des vorhandenen und des zu erwartenden Zustandes von Natur und Landschaft sowie eine Bewertung des Zustandes enthalten. Die Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Schutzgüter des Naturschutzes können im Grünordnungsplan nachgelesen werden.

### Städtebauliche Entwicklung

Negative städtebauliche Auswirkungen für die Stadt Könnern sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht gegeben. Die Festsetzungen entsprechen der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans.

### Verkehr

Durch den Bebauungsplan wird in den festgesetzten Baugebieten Baurecht geschaffen, soweit es sich um im bisherigen Außenbereich gelegene Flächen handelt. Die Verwirklichung des Bebauungsplans im Bereich der festgesetzten Baugebiete erzeugt neuen Verkehr, der voraussichtlich zu einem großen Teil aus Kraftfahrzeugverkehr bestehen wird. Die Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigen die Inhalte des Verkehrsentwicklungsplans der Stadt Könnern. Nachteilige Auswirkungen der Festsetzungen des Bebauungsplans auf den Verkehr sind deshalb nicht zu erwarten.

### Landwirtschaft

Im nordwestlichen Randbereich des Plangebietes befindet sich bisher eine etwa 0,8 ha große Ackerfläche. Diese Ackerfläche ist Teil des Feldstücks 370. Das Feldstück 370 wird durch die Trasse der Deutschen Bahn AG, die nördlich des Plangebietes verläuft, von der übrigen Landwirtschaftsfläche getrennt. Die Verwirklichung des Bebauungsplans wird zu einer Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung auf der bisherigen Ackerfläche führen. Aufgrund der Lage dieser Teilfläche des Feldstückes 370 und seiner Unwirtschaftlichkeit gibt es vom Amt für Landwirtschaft und Flurneuordnung (ALF) Anhalt zu dieser Nutzungsänderung keine Bedenken.

### 13. Flächenbilanz

Nutzungsart	Flächengröße im Geltungsbereich des B-Plans in ha
Mischgebiet (MI)	2,3514
<i>davon mit Überlagerung durch Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</i>	0,0262
<i>davon mit Überlagerung durch Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</i>	0,1900
eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)	2,2565
<i>davon mit Überlagerung durch Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</i>	0,1985
Sonstige Sondergebiete (SO)	3,2891
Straßenverkehrsflächen	0,9985
Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung: Verkehrsgrün	0,2890
Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung: Elektrizität	0,0014
Flächen für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung: Abwasser	0,5685
Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung: Parkanlage	0,2102
Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung: Verkehrsgrün	0,1724
Gesamt	10,1370

## Literatur

ATV-DVWK, Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (2002):  
Arbeitsblatt A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von  
Niederschlagswasser“. Hennef.

DB AG, Deutsche Bahn AG (2000):  
Gas- und Wasserkreuzungsrichtlinien. Druckschrift 18001.  
DB Services Technische Dienste GmbH Logistikcenter. Karlsruhe.

DIN, Deutsches Institut für Normung e.V. (1987):  
DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 „Schallschutz im Städtebau, Schalltechnische Orientierungs-  
werte für die städtebauliche Planung“. Berlin.

DIN, Deutsches Institut für Normung e.V. (1989):  
DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise“. Berlin.

DVGW, Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. (1978):  
Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasser-  
versorgung“. Bonn.

FGSV, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (1988):  
Richtlinien für die Anlage von Straßen (RAS). Teil: Knotenpunkte. Abschnitt 1: Plangleiche  
Knotenpunkte (RAS-K-1). Köln.

FGSV, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (1990):  
Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen (RLS-90). Köln.

FGSV, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (1995):  
Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen. Ergänzte Fassung 1995  
(EAE 85/95). Köln.

SALEG, Sachsen-Anhaltinische Landesentwicklungsgesellschaft (2003):  
Bebauungsplan Nr. 16 „Alte Butterfabrik“ der Stadt Könnern.

VDI, Verein Deutscher Ingenieure (1986):  
VDI-Richtlinie 3471 „Emissionsminderung Tierhaltung - Schweine“. Düsseldorf.

WEGA INTERPLAN (1997a):  
Bebauungsplan Nr. 18 „Bahnhof“ der Stadt Könnern mit örtlichen Bauvorschriften. Könnern.

WEGA INTERPLAN (1997b):  
Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Könnern. Könnern.

WEGA INTERPLAN (1997c):  
Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Könnern. Könnern.

## Rechtsvorschriften

### Bund

Allgemeine Verwaltungsvorschrift zur Straßenverkehrs-Ordnung (VwV-StVO) vom  
22.10.1998 (BAnz. Nr. 246b, berichtigt 1999, S. 947), zuletzt geändert am 18.12.2001 (BAnz.  
Nr. 242, S. 25513)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I  
S. 2141), berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des  
Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Bundes-Bodenschutzgesetz (Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten, BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 09.09.2001 (BGBl. S. 2331)

Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung vom 20.02.2003 (BGBl. I S. 286)

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 06.01.2004 (BGBl. I S. 2)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), geändert durch Artikel 167 der Verordnung vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2304)

Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) vom 22.05.2002 (BGBl. I S. 1658)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 05.09.2001 (BGBl. I S. 2350), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18.06.2002 (BGBl. I S. 1914)

Gesetz zur Bereinigung der Rechtsverhältnisse an Verkehrsflächen und anderen öffentlich genutzten privaten Grundstücken (Verkehrsflächenbereinigungsgesetz, VerkFlBerG) vom 26.10.2001 (BGBl. I S. 2716)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

Raumordnungsgesetz (ROG) in der Neufassung vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081, 2102), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (BGBl. I S. 2902)

Richtlinien für den Verkehrslärmschutz an Bundesfernstraßen in der Baulast des Bundes (VLärmSchR 97) vom 02.06.1997 (VkBl. 434)

Richtlinien zur Berechnung der Schallemissionen von Schienenwegen - Ausgabe 1990 (Schall 03) vom 04.04.1990 (Amtsblatt DB Nr. 14, lfd. Nr. 133)

Straßenverkehrs-Ordnung (StVO) vom 16.11.1970 (BGBl. I S. 1565, BGBl. I 1971 S. 38), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 22.01.2004 (BGBl. I S. 117)

Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26.08.1998 (GMBl. S. 503)

Verkehrslärmschutzverordnung (16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, 16. BImSchV) vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036)

Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen (Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, 4. BImSchV) in der Fassung vom 14.03.1997 (BGBl. I S. 504), zuletzt geändert durch Artikel 22a des Gesetzes vom 06.01.2004 (BGBl. I S. 2)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.08.2002 (BGBl. I S. 3245), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 06.01.2004 (BGBl. I S. 2)

## **Land Sachsen-Anhalt**

Bauordnung Sachsen-Anhalt (BauO LSA) vom 09.02.2001 (GVBl. LSA S. 50), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13.08.2002 (GVBl. LSA S. 358)

Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (Brandschutzgesetz, BrSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.06.2001 (GVBl. LSA S. 191), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.03.2002 (GVBl. LSA S. 130, Anlage lfd. Nr. 181)

Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 21.10.1991 (GVBl. LSA S. 368), berichtigt am 13.04.1992 (GVBl. LSA S. 310), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 17.12.2003 (GVBl. LSA S. 352, 355)

Gesetz über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 23.08.1999 (GVBl. LSA S. 244), geändert durch Gesetz vom 13.05.2003 (GVBl. LSA S. 110)

Landesplanungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LPIG) vom 28.04.1998 (GVBl. LSA S. 255), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 27.08.2002 (GVBl. LSA S. 372)

Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 11.02.1992 (GVBl. LSA S. 108), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.08.2002 (GVBl. LSA S. 372)

Regionales Entwicklungsprogramm (REP) für den Regierungsbezirk Dessau. Beschluss der Landesregierung vom 30.01.1996 (MBI. LSA S. 541), geändert durch Beschluss der Landesregierung vom 21.03.2000 (MBI. LSA S. 331)

Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr vom 08.08.2001 (MBI. LSA S. 812, 840)

Richtlinie zur Beurteilung von geplanten Einzelhandelsgroßprojekten im Land Sachsen-Anhalt. Runderlass vom 22.10.1998 (MBI. LSA S. 2217)

Straßengesetz für das Land Sachsen-Anhalt (StrG LSA), Artikel 1 des Gesetzes vom 06.07.1993 (GVBl. LSA S. 334), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 27.08.2002 (GVBl. LSA S. 372)

Vermessungs- und Katastergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (VermKatG LSA) vom 22.05.1992 (GVBl. LSA S. 362), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.03.2002 (GVBl. LSA S. 130, Anlage lfd. Nr. 204)

Verwaltungsvorschriften zur Herstellung von Planunterlagen für Bauleitpläne. Runderlass vom 12.04.1994 (MBI. LSA S. 1122)

Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.04.1998 (GVBl. LSA S. 186), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 16.07.2003 (GVBl. LSA S. 158, 164)