

**STADT KÖNNERN**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 4**

**„GEWERBE- UND SONDERGEBIET NORD“**

**1. ÄNDERUNG**

**BEGRÜNDUNG**

**FASSUNG FÜR DEN SATZUNGSBESCHLUSS**  
STAND: 18.03.2008

**PLANVERFASSER:**

**BAUMEISTER**  
**INGENIEURBÜRO GmbH Bernburg**  
Steinstraße 3i  
06406 Bernburg

Dipl.-Ing. (FH) Michael Jastrow  
Stadtplaner AK LSA 1393-99-3-d

Dipl.-Ing. (FH) Jens Kiebjieß  
Landschaftsarchitekt AK LSA 1587-02-3-c

## Inhaltsverzeichnis

1.	VERANLASSUNG .....	2
2.	ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES GEBIETES .....	5
3.	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND VORSCHRIFTEN, PLANRECHTFERTIGUNG .....	5
3.1	Raumordnung .....	5
3.2	Flächennutzungsplan .....	8
3.3	Landschaftsplan .....	8
4.	ZIELE UND ZWECKE DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS .....	9
5.	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN .....	9
5.1	Art der baulichen Nutzung .....	9
5.2	Maß der baulichen Nutzung .....	11
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....	12
5.4	Verkehrsflächen .....	12
5.5	Ver- und Entsorgung .....	13
5.6	Grünflächen.....	15
5.7	Immissionsschutz.....	15
5.8	Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	20
6.	VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS .....	21
6.1	Einleitung .....	21
6.2	Merkmale der Änderung des Bebauungsplans .....	21
6.3	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der betroffenen Gebiete .....	22
7.	EINGRIFFSREGELUNG .....	24
8.	MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG .....	25
9.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN .....	25
10.	FLÄCHENBILANZ.....	26
	LITERATURVERZEICHNIS .....	27

## 1. Veranlassung

Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten (§ 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB). Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 Satz 2 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. 7 BauGB). Für die Abwägung ist die Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Bauleitplan maßgebend (§ 214 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB).

Die 1. Änderung des Bebauungsplans enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Sie 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 der Änderung des Bebauungsplans bestimmt. Mit den Festsetzungen der Änderung des Bebauungsplans (Kap. 5) plant die Gemeinde in verbindlicher Weise.

Nach § 1 Abs. 2 Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) sollen sich aus den Planunterlagen für Bebauungspläne die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen in Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster, die vorhandenen baulichen Anlagen, die Straßen, Wege und Plätze sowie die Geländehöhe ergeben.

Der Bebauungsplan Nr. 4 "Gewerbe- und Sondergebiet Nord" wurde vom Stadtrat der Stadt Könnern am 27. Juni 1995 als Satzung beschlossen. Nach Genehmigung des Bebauungsplans durch das Regierungspräsidium Dessau als höhere Verwaltungsbehörde am 4. Oktober 1996 wurde der Bebauungsplan durch Aushang in den Schaukästen der Stadt Könnern in der Zeit vom 14. Oktober 1996 bis zum 15. November 1996 bekannt gemacht. Somit ist der Bebauungsplan seit dem 15. Oktober 1996 rechtskräftig.

Der Bebauungsplan wurde mit der Errichtung eines Distributionszentrums, einer Tankstelle und eines Gastronomiebetriebs der Betriebsform Systemgastronomie teilweise verwirklicht. Dem Eigentümer der weiteren, noch nicht bebauten Baugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen mehrere Anfragen von Unternehmen vor, die an einer Ansiedlung im Geltungsbereich interessiert sind. Die Festsetzungen des Bebauungsplans in seiner bisher rechtskräftigen Fassung schränken jedoch die Art und das Maß der zulässigen baulichen Nutzungen ein. Diese Einschränkungen hemmen die Ansiedlung weiterer Unternehmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans und sind städtebaulich nicht in vollem Umfang erforderlich.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans sollen die baulichen Nutzungsmöglichkeiten im größten Teilbereich des Bebauungsplans erweitert werden. Hinsichtlich der Höhe baulicher Anlagen sollen die bestehenden Möglichkeiten ebenfalls erweitert werden. Zusätzlich sollen bestehende Schallimmissionskonflikte geklärt werden. Zur Lösung von Lärmschutzkonflikten sind Festlegungen zum Lärmschutz notwendig.

Die verkehrsgünstige Lage des Gebietes soll genutzt werden. Das Plangebiet liegt günstig in der Nähe zur Anschlussstelle "Könnern" der A14 Magdeburg-Halle und unmittelbar an der B 71 von Bernburg nach Könnern, etwa 1,5 km nördlich des Stadtzentrums Könnern.

Bebauungspläne sind nach § 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.

Eine materielle Planreife wird das Flächennutzungsplanverfahren bis zum Zeitpunkt der Vorlage der 1. Änderung des Bebauungsplans zur Genehmigung voraussichtlich nicht erreichen. Es ist deshalb vorgesehen, die 1. Änderung des Bebauungsplans im vorzeitigen Verfahren 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 die vorzeitige 1. Änderung des Bebauungsplans erhebliche Nachteile drohen, sind dringende Gründe.

Erhebliche Nachteile sind, dass die Ansiedlung bestimmter Gewerbebetriebe ohne die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans gegenwärtig nur eingeschränkt möglich ist. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans sollen die zulässigen baulichen Nutzungsarten in den Gewerbegebieten des Geltungsbereichs des Bebauungsplans erweitert werden, so dass auch bisher unzulässige Nutzungsarten in den Gewerbegebieten angesiedelt werden können. Mit der Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe im Geltungsbereich der 1. Änderung sollen in der Stadt Könnern dringend benötigte zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen werden. Die weitere Entwicklung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans erfordert außerdem die zügige Lösung verschiedener Konflikte, vor allem hinsichtlich der Lärmimmissionen. Die technische und verkehrliche Erschließung des Geltungsbereichs ist bereits vorhanden.

Das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans wird von der Stadt Könnern im Rahmen der gemeindlichen Planungshoheit geleitet.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans wird nach den Vorschriften des § 13 BauGB über das vereinfachte Verfahren aufgestellt. Das vereinfachte Verfahren kann gemäß §13 Abs. 1 BauGB grundsätzlich angewendet werden, wenn durch die Änderung des Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. In der Änderung des Bebauungsplans werden überwiegend nur die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung verändert. Die festgesetzten Baugebietstypen und die räumliche Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen werden nicht verändert.

Weitere Änderungen der Festsetzungen betreffen Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abwasserbeseitigung sowie von Hauptversorgungsleitungen. Diese Änderungen entsprechen jedoch nur dem vor Ort tatsächlich vorhandenen Bestand an Anlagen und Leitungen.

Der planerische Grundgedanke des Bebauungsplans bleibt erhalten. Die Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplans beziehen sich nur auf Einzelheiten des Bebauungsplans, das Maß der baulichen Nutzung wird nur unerheblich verändert. Es wird deshalb davon ausgegangen, dass die Grundzüge des Bebauungsplans in seiner bisher rechtskräftigen Fassung nicht berührt werden.

Weitere Voraussetzung für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens ist, dass durch die Änderung des Bebauungsplans die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird. Durch die Änderungen der Art und des Maßes der baulichen Nutzung wird die Zulässigkeit von Vorhaben mit Verpflichtung zur Durchführung einer UVP weder vorbereitet noch begründet. Alle Vorhaben mit Verpflichtung zur Durchführung einer UVP, die nach der Änderung des Bebauungsplans in deren Geltungsbereich zulässig sind, waren bereits vor der Änderung des Bebauungsplans in dessen festgesetzten Baugebieten zulässig.

Weitere Voraussetzung für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens ist, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter bestehen. Bei diesen Schutzgütern handelt es sich um die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und der Schutzzweck dieser Gebiete bestehen nicht (s. a. Kapitel 6.3). Aus den Stellungnahmen der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit ergaben sich keine entsprechenden Anhaltspunkte.

Entsprechend § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird bei der 1. Änderung des Bebauungsplans von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Entsprechend § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Der Stadtrat der Stadt Könnern hat in öffentlicher Sitzung am 18. Oktober 2007 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde durch Aushang in den Schaukästen der Stadt Könnern vom 25. Oktober 2007 bis zum 5. Dezember 2007 ortsüblich öffentlich bekannt gemacht. Der Stadtrat der Stadt Könnern hat in öffentlicher Sitzung am 18. Oktober 2007 den 1. Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans gebilligt und zur öffentlichen Auslegung beschlossen. Der 1. Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans wurde in der Zeit vom 5. November 2007 bis einschließlich 4. Dezember 2007 öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 22. Oktober 2007 um Abgabe einer Stellungnahme zum 1. Entwurf gebeten.

Der Stadtrat hat in öffentlicher Sitzung am 31. Januar 2008 den 2. Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans gebilligt und zur öffentlichen Auslegung beschlossen. Der 2. Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans wurde in der Zeit vom 18. Februar 2008 bis einschließlich 17. März 2008 öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde durch Aushang in den Schaukästen der Stadt Könnern vom 8. Februar 2008 bis zum 18. März 2008 ortsüblich öffentlich bekannt gemacht. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 7. Februar 2008 um Abgabe einer Stellungnahme zum 1. Entwurf gebeten.

Als Kartengrundlage für die zeichnerische Darstellung des Bebauungsplans wird die Automatisiert geführte Liegenschaftskarte (ALK) im Maßstab 1:1.000 verwendet.

## **2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans "Gewerbe- und Sondergebiet Nord" liegt ca. 1,5 km nördlich des Stadtzentrums, unmittelbar östlich der B 71 und nördlich der Nordspange. Das Plangebiet erstreckt sich unmittelbar östlich der B 71.

Im Norden ist das Plangebiet durch Ackerflächen begrenzt. Östlich grenzt das Grundstück des Distributionszentrums an. Westlich und südlich reicht das Änderungsgebiet bis an die B 71 und die Nordspange.

Die Gesamtausdehnung beträgt in Nord-Süd-Richtung ca. 420 m und in Ost-West-Richtung ca. 260 m. Die Gesamtfläche des Plangebiets beträgt etwa 10,3 ha.

Im Plangebiet befindet sich neben einem Distributionszentrum, eine Tankstelle und ein Gastronomiebetrieb der Betriebsform Systemgastronomie. Auf dem Grundstück des Distributionszentrums befindet sich eine Wohnung.

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen folgende Flurstücke der Flur 3 der Gemarkung Könnern:

3, 4/3, 4/4, 4/5, 6/3, 6/4, 6/5, 6/6, 9/4, 9/5, 10/4, 10/5, 11/14, 11/15, 11/16, 52/8, 52/9, 52/10, 52/11, 59/13, 59/14, 59/15, 59/16, 59/17, 59/18, 59/19

## **3. Übergeordnete Planungen und Vorschriften, Planrechtfertigung**

### **3.1 Raumordnung**

Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB anzupassen und haben diese gemäß § 4 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) zu beachten. Ziele der Raumordnung sind nach § 3 Nr. 2 ROG verbindliche Vorgaben in Form von räumlich bestimmten oder bestimmbar, abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums.

Ziele der Raumordnung sind Festlegungen eines rechtskräftigen Raumordnungsplans. Sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind gemäß § 3 Nr. 4 ROG neben in Aufstellung befindlichen Zielen der Raumordnung Ergebnisse förmlicher landesplanerischer Verfahren wie des Raumordnungsverfahrens und landesplanerische Stellungnahmen. Grundsätze der Raumordnung und sonstige Erfordernisse der Raumordnung lösen keine Anpassungspflicht für Bauleitpläne aus.

Die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind gemäß § 4 Abs. 2 ROG in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Grundsätze der Raumordnung sind gemäß § 3 Nr. 3 ROG allgemeine Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind gemäß § 3 Nr. 4 ROG u.a. Ergebnisse förmlicher landesplanerischer Verfahren wie landesplanerische Stellungnahmen.

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan (LEP) des Landes Sachsen-Anhalt (LSA) vom 23. August 1999 und im Regionalen Entwicklungsplan (REP) Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg vom 7. Oktober 2005 enthalten.

Nachfolgend wird auf wesentliche Ziele, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung eingegangen. Dabei wird auch dargelegt, wie die jeweiligen Inhalte der Raumordnung bei der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans beachtet werden. Es wird jedoch nicht als zweckmäßig angesehen, alle bezogen auf den Geltungsbereich relevante Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung darzustellen.

### **Landesentwicklungsplan**

Der LEP-LSA wurde zuletzt durch Gesetz vom 15. August 2005 geändert. Mit der Änderung vom 15. August 2005 wurden u.a. die bisherigen Verdichtungsräume in Ziel 3.1.2 durch Ordnungsräume ergänzt. Nach Bekanntmachung des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr (MLV) vom 5. September 2006 ist beabsichtigt, den Landesentwicklungsplan fortzuschreiben.

Der Geltungsbereich ist den Ländlichen Räumen im Sinne des Ziels 3.1.3 des LEP-LSA 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-LSA 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.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans sichert die in ihrem Geltungsbereich vorhandenen außerlandwirtschaftlichen Arbeitsplätze und schafft die Grundlage für die Schaffung weiterer außerlandwirtschaftlicher Arbeitsplätze in deren Geltungsbereich.

In Ziel 3.2.1 des LEP-LSA 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-LSA in den Regionalen Entwicklungsplänen, Grundzentren mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums im Landesentwicklungsplan auszuweisen. Die Stadt Könnern ist nach Ziel 5.2.3 des REP A-B-W als Grundzentrum eingestuft.

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

In Zentralen Orten sind gemäß Grundsatz 3.2.9 des LEP-LSA 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 für die Landwirtschaft sind gemäß Ziel 3.3.2 des LEP-LSA durch die Träger der Regionalplanung bei der Konkretisierung und Präzisierung der Festlegungen des Landesentwicklungsplanes in den Regionalen Entwicklungsplänen kleinräumig festzustellen. Vorranggebiete für die Landwirtschaft sind gemäß Grundsatz 3.3.2 des LEP-LSA insbesondere aus den unter Ziel 3.5.1 des LEP-LSA aufgeführten Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft und dem Agraratlas Sachsen-Anhalt zu entwickeln. Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans liegt innerhalb des im LEP-LSA unter Ziel 3.5.1 Nr. 4 festgelegten "Gebiets um Staßfurt-Köthen-Aschersleben".

In den ausgewiesenen Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft ist gemäß Ziel 3.5.1 des LEP-LSA den Belangen der Landwirtschaft als wesentlicher Wirtschaftsfaktor, Nahrungsproduzent und Erhalter der Kulturlandschaft bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ein erhöhtes Gewicht beizumessen. Die Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft können in den Regionalen Entwicklungsplänen präzisiert und ergänzt werden.

Die B 71 ist im Landesentwicklungsplan als Hauptverkehrsstraße mit Landesbedeutung eingetragen.

### **Landesplanerische Stellungnahme**

Nach Prüfung der vorgelegten Unterlagen zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 "Gewerbe- und Sondergebiet Nord" der Stadt Könnern wird in der landesplanerischen Stellungnahme des Landesverwaltungsamtes, Referat Raumordnung, Landesentwicklung vom 13. Februar 2008 dem 2. Entwurf der 1. Änderung des raumbedeutsamen Bebauungsplans in der Fassung vom Dezember 2007 aus raumordnerischer Sicht zugestimmt. In diesem Zusammenhang verweist das Landesverwaltungsamt auf die landesplanerische Stellungnahme vom 22. November 2007 zum 1. Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom Oktober 2007. Mit dem nunmehr vorgelegten Entwurf haben sich gegenüber dem Vorentwurf aus raumordnerischer Sicht keine neuen Bezüge ergeben.

Von daher wird der vorgelegten 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 "Gewerbe- und Sondergebiet Nord" der Stadt Könnern von Seiten der oberen Landesplanungsbehörde zugestimmt.

### **Regionalplanung**

Im Regionalen Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W) vom 7. Oktober 2005 sind die regionalplanerischen Ziele festgelegt.

Auf die Inhalte des Regionalen Entwicklungsplans wird nur eingegangen, soweit diese nicht bereits im Landesentwicklungsplan enthalten sind.



Im REP A-B-W ist die Stadt Könnern gemäß Ziel 5.4.1.2 aufgrund der günstigen Infrastrukturanbindung als regional bedeutsamer Schwerpunktstandort für Industrie und Gewerbe festgelegt. Der Standort Könnern verfügt über eine hervorragende verkehrsinfrastrukturelle Anbindung und geeignete Flächen für Industrie- und Gewerbeansiedlungen in Autobahnnähe. Der Standort weist eine starke wirtschaftliche Entwicklung auf. Im REP A-B-W ist der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans nicht als Vorranggebiet oder Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft festgelegt.

### **Raumordnungskataster**

Das Raumordnungskataster wird gemäß § 14 Abs. 1 LPlG als aktuelles und raumbezogenes Informationssystem bei der oberen Landesplanungsbehörde geführt. Der Inhalt des Raumordnungskatasters wurde vom Referat 309 „Raumordnung, Landesentwicklung“ des Landesverwaltungsamtes als obere Landesplanungsbehörde im Jahr 2005 für den Flächennutzungsplan der Stadt Könnern und der Gemeinde Rothenburg zur Verfügung gestellt. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Raumordnungskataster lediglich der Hinweis auf den Bebauungsplan selbst enthalten.

## **3.2 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan für die Stadt Könnern und die Gemeinde Rothenburg liegt im Entwurf mit Stand vom Oktober 2005 vor.

Im Flächennutzungsplan sind die Gewerbegebiete des Bebauungsplans als Gewerbliche Bauflächen dargestellt. Das Sondergebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Flächennutzungsplan ebenfalls als Sondergebiet dargestellt. Die Zweckbestimmungen dieses Sondergebietes im Entwurf des Flächennutzungsplans und in der 1. Änderung des Bebauungsplans stimmen überein. Die Flächen der B 71 und der Nordspange werden im Flächennutzungsplan als Hauptverkehrsstraßen dargestellt.

## **3.3 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 dienen der Verwirklichung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege. In den Planungen und Verwaltungsverfahren, deren Entscheidungen sich auf Natur und Landschaft im Planungsraum auswirken können, sind sie gemäß § 12 Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) als Abwägungsgrundsatz zu berücksichtigen. Soweit den Inhalten der Landschaftsplanung nicht Rechnung getragen werden kann, ist dies zu begründen.

Der Landschaftsplan der ehemaligen Verwaltungsgemeinschaft Könnern liegt seit April 1997 vor. Der Landschaftsplan enthält in der Karte 8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Innerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans enthält der Landschaftsplan als Maßnahmenvorschläge die Anlage einer Baum-Strauch-Hecke im nördlichen Randbereich und von Baumreihen entlang der B 71 und der Nordspange. Diese Inhalte des Landschaftsplans werden dadurch berücksichtigt, dass in den Bereichen des Bebauungsplans in dessen bisher rechtskräftiger Fassung, in denen Pflanzgebote für Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen festgesetzt wurden, in der 1. Änderung des Bebauungsplans Erhaltungsgebote für Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen festgesetzt werden.

## **4. Ziele und Zwecke der 1. Änderung des Bebauungsplans**

Grundsätzlich soll die 1. Änderung des Bebauungsplans eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans strebt die Stadt Könnern folgende städtebauliche Ziele und Zwecke an:

Ziele:

- Erweiterung der zulässigen baulichen Nutzungsarten in den Gewerbegebieten
- Lösen von Schallimmissionskonflikten
- Erhöhung des zulässigen Höchstmaßes für die Höhe baulicher Anlagen
- Schaffung von zusätzlichen Arbeitsplätzen im Plangebiet

Zwecke:

- Festsetzung von Emissionskontingenten
- Festsetzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die 1. Änderung des Bebauungsplans enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Sie bildet die Grundlage für weitere, zum Vollzug des Baugesetzbuchs erforderliche Maßnahmen.

## **5. Planinhalte und Festsetzungen**

Die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans sollen für deren Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 4 in seiner bisher rechtskräftigen Fassung ersetzen.

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

Die Baugebiete im Geltungsbereich werden als Gewerbegebiete (GE) und als Sonstiges Sondergebiet (SO) festgesetzt.

**Gewerbegebiete** dienen gemäß §8 Abs.1 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Festgesetzt werden die Gewerbegebiete GE 1.1 bis GE 2.2. Die gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO in Gewerbegebieten zulässigen Nutzungen sind alle Bestandteil des Bebauungsplans. Der Ausschluss einer oder mehrerer der in § 8 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen wird als nicht erforderlich angesehen. Dies gilt insbesondere für die bisher in diesen Baugebieten nicht zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke. Somit sind Anlagen für sportliche Zwecke in den Gewerbegebieten allgemein zulässig.

In den Gewerbegebieten GE 1.1 bis GE 2.2 sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig (textliche Festsetzung 1.2). Aufgrund der städtebaulich isolierten Lage des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ohne bauliche Verbindung zum Stadtzentrum Könnern sind Störwirkungen durch Vergnügungsstätten nicht zu erwarten. Deshalb erscheint ein Ausschluss oder eine nur ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Geltungsbereich der 1. Änderung städtebaulich nicht erforderlich.

In den Gewerbegebieten GE 1.1 bis GE 2.2 sind die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil der 1. Änderung des Bebauungsplans und unzulässig (textliche Festsetzung 1.1). Damit werden Konflikte mit der Gewährleistung eines ausreichenden Schallschutzes auch im Zusammenhang mit der Errichtung weiterer Gewerbebetriebe vermieden.

In den Gewerbegebieten GE 1.1 bis GE 2.2 sind gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche zusammen die in den jeweiligen Nutzungsschablonen festgesetzten Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ in dB(A) weder tags (06.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschreiten (textliche Festsetzung 1.3). Für die zeichnerisch festgesetzten Richtungssektoren A bis D erhöhen sich die Emissionskontingente  $L_{EK,i}$  tags bzw. nachts um die festgesetzten Zusatzkontingente  $L_{EK,zus}$ .

Als **sonstige Sondergebiete** sind solche Gebiete festzusetzen, die die sich von den übrigen Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Dies ist bei dem bereits bisher festgesetzten Verkehrsdienstleistungszentrum der Fall. Dieses Baugebiet ist durch Dienstleistungen geprägt, die im Zusammenhang mit dem Straßenverkehr stehen. Diese Prägung wird begünstigt durch die Lage dieses Baugebietes unmittelbar an der B 71 und nahe der Anschlussstelle "Könnern" der A 14.

Im Sonstigen Sondergebiet SO im Sinne des § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Verkehrsdienstleistungszentrum" sind allgemein zulässig (textliche Festsetzung 1.4):

1. Tankstellen
2. Autowaschanlagen
3. Schank- und Speisewirtschaften der Betriebsform Systemgastronomie
4. Einzelhandelsbetriebe für Reisebedarf
5. Kraftfahrzeugreparatur-Werkstätten
6. Beherbergungsbetriebe ohne wohnähnliche Nutzung

Diese Nutzungsarten entsprechen den in diesem Baugebiet bisher zulässigen Nutzungsarten. Die in diesem Baugebiet zulässigen Nutzungsarten wurden jedoch an baurechtlich eingeführte und hinreichend bestimmte Begriffe angepasst. Eine Festsetzung zu ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wird für das sonstige Sondergebiet nicht getroffen. Eine solche Festsetzung wird städtebaulich nicht für erforderlich gehalten.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ, §19 Abs. 1 BauNVO), die Baumassenzahl (BMZ, § 21 Abs. 1 BauNVO), die Höhe baulicher Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO) bestimmt. In den Gewerbegebieten GE 1.1 bis GE 2.2 und im Sonstigen Sondergebiet SO wird die Grundflächenzahl einheitlich mit 0,6 festgesetzt. Statt wie bisher eine Geschossflächenzahl (GFZ) wird in der 1. Änderung des Bebauungsplans in den Gewerbegebieten GE 1.1 bis GE 2.2 und im Sonstigen Sondergebiet SO eine Baumassenzahl festgesetzt. Die Baumassenzahl wird mit 10,0 festgesetzt. Dieser Wert entspricht den jeweiligen Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung in Gewerbegebieten gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Obergrenze für die Geschossflächenzahl (GFZ) in Gewerbegebieten in § 17 Abs. 1 BauNVO von 2,4 auch ohne die Festsetzung einer GFZ in einem Bebauungsplan wirksam ist.

Es besteht die Absicht, einerseits die bauliche Nutzung der Grundstücke so wenig wie möglich einzuschränken, andererseits aber zu erreichen, dass die landschaftliche und bauliche Umgebung durch die neu zulässige Bebauung nur im vertretbaren Maß beeinträchtigt wird. Die nach § 17 Abs. 1 BauNVO geltenden Höchstwerte für die Geschossflächenzahl und die Baumassenzahl können in den Gewerbegebieten GE 1.1 bis GE 2.2 sowie im sonstigen Sondergebiet SO ausgeschöpft werden, damit die vorhandene Flächenkapazität für die Errichtung baulicher Anlagen voll genutzt werden kann. Die bisher festgesetzte Grundflächenzahl wird nicht verändert.

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird als Höchstmaß für die Oberkante (OK) baulicher Anlagen festgesetzt. Der Bezugspunkt für das Höchstmaß der Oberkante baulicher Anlagen in den Gewerbegebieten GE 1.1 bis GE 2.2 sowie im sonstigen Sondergebiet SO ist die Höhenlage der Fahrbahnachse der nächstgelegenen öffentlichen Straßenverkehrsfläche auf Höhe der Mitte der jeweiligen Anlage (textliche Festsetzung 1.5). Überschreitungen des festgesetzten Höchstmaßes der Oberkante (OK) baulicher Anlagen in den Gewerbegebieten GE 1.1 bis GE 2.2 und im sonstigen Sondergebiet SO durch freistehende Werbeanlagen und untergeordnete Bauteile sind allgemein zulässig.

Das Höchstmaß für die Oberkante baulicher Anlagen wird einheitlich mit 18,0 m festgesetzt. Die Wahl dieses Höchstmaßes für die Oberkante baulicher Anlagen erfolgt aus betrieblichen Gründen sowie Gründen der Gestaltung des Landschaftsbilds und des Städtebaus. Die festgesetzten Höhen stellen ein Maß dar, bei dem einerseits die städtebauliche Umgebung wie auch das Maß der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes berücksichtigt wurde.

Die Überschreitungen des Höchstmaßes für die Höhe baulicher Anlagen durch freistehende Werbeanlagen und untergeordnete Bauteile sind allgemein zulässig, weil sie wegen ihrer geringen Grundfläche weniger stark auf das Landschaftsbild wirken als bauliche Anlagen mit einer größeren Grundfläche.

Die zulässige Grundfläche darf nach §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu 50% überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8, soweit der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt. Diese Überschreitungen der zulässigen Grundflächenzahl über die festgesetzten Grundflächenzahlen hinaus werden wie bisher in den Gewerbegebieten GE 1.1 bis GE 2.2 sowie im sonstigen Sondergebiet SO gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO nicht eingeschränkt.

Die Zahl der Vollgeschosse wird nicht festgesetzt. In Gewerbegebieten und sonstigen Sondergebieten ist eine Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse nicht sinnvoll.

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

#### Bauweise

Eine Bauweise wird wie in der bisher rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplans nicht festgesetzt, um die Gestaltungsfreiheit der Grundstückseigentümer nicht unnötig einzuschränken. Die Festsetzung einer Bauweise wird städtebaulich für nicht erforderlich angesehen. Die Vorschriften der Bauordnung Sachsen-Anhalt (BauO LSA) über die Abstandsflächen sind zu beachten.

#### Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die Baugrenzen werden räumlich überwiegend wie bisher festgesetzt. Lediglich im östlichen Randbereich des Gewerbegebietes GE 2.2 wird die räumliche Lage der Baugrenze verändert, da dort auch die Abgrenzung dieses Gewerbegebietes verändert wird. Die straßenrechtlichen Anbauverbote längs der B 71 und der Nordspange werden durch die festgesetzten Baugrenzen beachtet.

### **5.4 Verkehrsflächen**

Die verkehrliche Erschließung des Geltungsbereichs erfolgt von der B 71 und von der Nordspange aus.

#### Straßenverkehrsflächen

Als Straßenverkehrsflächen werden die vorhandenen Fahrbahnflächen festgesetzt.

#### Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die vorhandenen Flächen der straßenbegleitenden Geh- und Radwege werden als Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung "Geh- und Radweg" festgesetzt.

#### Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Entlang der B 71 und entlang der Nordspange werden wie in der bisher rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplans Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Die Abschnitte beider Straßen entlang des Gewerbe- und Sondergebietes Nord befinden sich außerhalb der straßenrechtlich festgesetzten Ortsdurchfahrten. Außerhalb von festgesetzten Ortsdurchfahrten sind straßenrechtlich die öffentlichen Straßen nicht zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmt. Die Erschließung der an der B 71 und der Nordspange liegenden Grundstücke hat deshalb von den vorhandenen Erschließungsstraßen im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans aus zu erfolgen. Im Bereich der vorhandenen Grundstückszufahrt von der Nordspange aus wird wie bisher in der vorhandenen Breite ein Ein- und Ausfahrtbereich festgesetzt.

## 5.5 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung der festgesetzten Baugebiete ist durch die bereits vorhandenen Leitungen möglich. Soweit der Stadt Könnern die räumliche Lage der Ver- und Entsorgungsleitungen bekannt ist, verlaufen diese ausschließlich innerhalb öffentlicher Flächen, so dass eine Festsetzung von Leitungsrechten nicht erforderlich ist.

### Elektrizität

Das Plangebiet wird durch Mitteldeutsche Energie AG (enviaM) mit Elektroenergie versorgt. Flächen von Trafostationen werden nicht gesondert festgesetzt, da diese als Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO in den Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden können und bereits vorhandene Anlagen Bestandsschutz haben.

### Trinkwasser

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt durch die Wasserversorgungsgesellschaft in Mitteldeutschland mbH (MIDEWA). Auf dem Flurstück 59/14 befindet sich ein Hochbehälter. Die Fläche dieses Flurstücks wird deshalb anders als bisher als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung "Trinkwasser" festgesetzt. Die Hauptversorgungsleitung DN 100 PN 10 PE-HD der MIDEWA, die den Geltungsbereich der 1. Änderung aus Richtung Trebitz mit Trinkwasser versorgt, wird als unterirdische Versorgungsleitung festgesetzt.

Bei geplanten Baumbepflanzungen muss ein Mindestabstand von 2,50 m beidseitig zur vorhandenen Trinkwasserversorgungsleitung eingehalten werden. Dieser Abstand dient als Schutzmaßnahme für die Trinkwasserleitungen der MIDEWA sowie zum Schutz der Baumwurzeln, die im Havariefall durch Schachtarbeiten stark beschädigt werden könnten.

### 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).

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 mit dem angegebenen Maß der baulichen Nutzung ein Löschwasserbedarf von 192 m<sup>3</sup>/h angegeben. Aus der Löschzeit von 2 Stunden ergibt sich ein gesamter Löschwasserbedarf von 384 m<sup>3</sup>. Von den Löschwasserentnahmemöglichkeiten ausgehend werden gemäß Abschnitt 6.3 des Arbeitsblattes Brandobjekte in einem Umkreis von jeweils 300 m erfasst.

Die MIDEWA liefert Trinkwasser und stellt grundsätzlich kein Löschwasser zur Verfügung. Die Wasserlieferung erfolgt nach Können und Vermögen. Es werden keine Maximalmengen garantiert, insbesondere nicht für Feuerlöschzwecke. Das Unternehmen toleriert die Benutzung der Hydranten zur Entnahme von Trinkwasser im Brandfall, ohne die Haftung für die ordnungsgemäße Funktionsfähigkeit und eine ausreichende Menge der Hydranten zu übernehmen.

Im Rahmen der planmäßigen Ortsnetzkontrolle überprüft das Unternehmen dessen im Netz befindlichen Hydranten und unterzieht diese einem Leistungstest. Hierbei wird in Listenform die Leistung eines jeden Hydranten als Momentanwert dokumentiert. Die entsprechende Hydrantenübersicht liegt der Kommune vor. Eine Abschätzung zur Eignung der Hydranten für die Feuerlöschvorhaltung erfolgt dabei durch das Unternehmen im Hinblick auf einen für die Versorgung notwendigen Mindestdruck von 1,5 bar, wenn dieser Druck bei Öffnung des Hydranten unterschritten wird, kann der Hydrant nur als bedingt eingestuft werden.

#### Abwasser

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch den Wasserzweckverband "Saale-Fuhne-Ziethe". Auf dem Flurstück 59/15 befinden sich Abwasseranlagen des Verbandes. Die Fläche dieses Flurstücks wird deshalb anders als bisher als Fläche für die Abwasserbeseitigung festgesetzt.

#### Gas

Die Gasversorgung des Plangebiets erfolgt durch die Mitteldeutsche Gasversorgung GmbH (MITGAS). Auf den Flurstücken 59/16 und 59/17 befinden sich Anlagen des Unternehmens, darunter eine Ortsnetzreglerstation. Die Flächen dieser beiden Flurstücke werden deshalb anders als bisher als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung "Gas" festgesetzt. Im Plangebiet verläuft von der B 71 aus bis zu dieser Reglerstation eine Gashochdruckleitung des Unternehmens. Diese Gasleitung wird in der 1. Änderung des Bebauungsplans wegen ihrer Bedeutung als unterirdische Versorgungsleitung festgesetzt. Da die Leitung und deren Schutzstreifen ausschließlich innerhalb von öffentlichen Verkehrsflächen und Grünflächen liegen, ist die Festsetzung eines Leitungsrechts nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB in der 1. Änderung des Bebauungsplans nicht erforderlich. Die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans stehen einer entsprechenden grundbuchlichen Eintragung nicht entgegen. Die Hinweise und Forderungen der MITGAS sind vor und während der Bauarbeiten zu beachten.

#### Telekommunikation

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG, T-Com. Die Deutsche Telekom AG bittet, bei den Erschließungen so auf die Telekommunikationslinien Rücksicht zu nehmen, dass Änderungen an den vorhandenen Telekommunikationslinien nicht erforderlich werden. Sind dennoch Sicherungen, Veränderungen oder Verlegungen erforderlich, so sind die entsprechenden Kosten vom Erschließungsträger auf Grundlage einer Kostenübernahmevereinbarung zu übernehmen.

Wünscht der Erschließungsträger eine Änderung an den vorhandenen Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG, so wird frühzeitig, möglichst sechs Monate vor Baubeginn, um Auftragserteilung gebeten. Bei der Bauausführung ist von den ausführenden Unternehmen darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist. Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten.

Eine Festsetzung von Leitungsrechten für vorhandene Telekommunikationslinien ist nicht erforderlich, da die im Geltungsbereich vorhandenen Linien im öffentlichen Straßenraum verlaufen.

#### Abfallentsorgung

Die Abfuhr des Hausmülls erfolgt über die turnusmäßige Hausmüllabfuhr an den Grundstücken. Die Fahrbahn der Erschließungsstraßen ist so bemessen, dass deren Befahrung durch 3-achsige Müllfahrzeuge gewährleistet ist.

## 5.6 Grünflächen

Im Bebauungsplan werden Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Verkehrsgrün“ und „Biotopverbund“ festgesetzt. Im Bebauungsplan ist die öffentliche oder private Zweckbestimmung der Grünflächen festzusetzen. Die Grünflächen im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans werden deshalb je nach Eigentumsverhältnissen als öffentliche oder private Grünflächen festgesetzt. Die bisherige räumliche Abgrenzung der Grünflächen wird in der 1. Änderung des Bebauungsplans nicht verändert.

Die vorhandenen straßenbegleitenden Grünflächen werden als öffentliche bzw. private Grünflächen mit der Zweckbestimmung "**Verkehrsgrün**" festgesetzt.

Die Grünflächen im nördlichen Randbereich des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans werden mit der Zweckbestimmung "**Biotopverbund**" festgesetzt. Bisher war für diese Grünflächen keine Zweckbestimmung festgesetzt. Mit den Festsetzungen der Grünflächen sollen diese erhalten werden.

## 5.7 Immissionsschutz

Raumbedeutsame Planungen haben gemäß § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass

1. schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne 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

Die lärmtechnischen Belange für die städtebauliche Planung (Sicherstellung der Verträglichkeit der vorhandenen bzw. geplanten schutzwürdigen Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches gegenüber Gewerbe- und Verkehrslärm von außerhalb des Geltungsbereiches durch entsprechende Festsetzungen) wurden in einer schalltechnischen Untersuchung im Rahmen einer bereits früher geplanten Änderung des Bebauungsplans (INGENIEURBÜRO FÜR SCHALLSCHUTZ 2002) und einer Ergänzung zu diesem Bericht (INGENIEURBÜRO FÜR SCHALLSCHUTZ 2007) geklärt.



Während in den im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans gelegenen Gewerbegebieten GE 1.1 bis GE 2.2 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nunmehr als auch ausnahmsweise unzulässig festgesetzt werden, bleiben diese Wohnungen im Gewerbegebiet GE 3, das nicht im Geltungsbereich der 1. Änderung liegt, allgemein zulässig. Die allgemeine Zulässigkeit dieser Wohnungen im Gewerbegebiet GE 3 wurde durch die Errichtung einer Betriebswohnung im nördlichen Randbereich dieses Gewerbegebietes genutzt. An dieser Wohnung sind die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) in der Gesamtbelastung einzuhalten.

Da der Beurteilungsgegenstand die Änderung eines Bebauungsplans und keine Anlage ist, ist in der Untersuchung nur zu berücksichtigen, dass etwaige Festsetzungen oder Verweise auf nachgeordnete Verfahren in Bezug auf zulässige Geräuschemissionen mit vorhandenen Nutzungen verträglich sind bzw. dass mit geplanten Anlagen die für einzelne Baugebiete ermittelten zulässigen Schallemissionen prinzipiell eingehalten werden können (Standortverträglichkeit).

Genehmigungsbedürftige Anlagen sind nach § 6 Abs. 1 Nr. 1 BImSchG so zu errichten und zu betreiben, dass

- a) die von der Anlage ausgehenden Geräusche keine schädlichen Umwelteinwirkungen hervorrufen können und
- b) Vorsorge gegen schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche getroffen wird, insbesondere durch die dem Stand der Technik zur Lärminderung entsprechenden Maßnahmen zur Emissionsbegrenzung.

Nicht genehmigungsbedürftige Anlagen sind nach § 22 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BImSchG und nach Nr. 4.1 der TA Lärm so zu errichten und zu betreiben, dass

- a) schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche verhindert werden, die nach dem Stand der Technik zur Lärminderung vermeidbar sind, und
- b) nach dem Stand der Technik zur Lärminderung unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche auf ein Mindestmaß beschränkt werden.

Der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§ 5 Abs. 1 Nr. 1 BImSchG) ist sichergestellt, wenn die Gesamtbelastung am maßgeblichen Immissionsort die Immissionsrichtwerte nicht überschreitet. Die Gesamtbelastung ist gemäß Nr. 2.4 Abs. 3 der TA Lärm die Belastung eines Immissionsorts, die von allen Anlagen hervorgerufen wird, für die die TA Lärm gilt.

Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm beschreiben Außenwerte, die

- bei bebauten Flächen in 0,5 m Abstand vor der Mitte des geöffneten Fensters des vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzwürdigen Raumes und
- bei unbebauten oder bebauten Flächen, die keine Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen enthalten, an dem am stärksten betroffenen Rand der Fläche, wo nach dem Bau- oder Planungsrecht Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen zulässig sind, einzuhalten sind.

Die erhöhte Störwirkung von Geräuschen in den Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit wird für Einwirkungsorte in allgemeinen und reinen Wohn-, in Kleinsiedlungs- sowie in Kurgebieten, bei Krankenhäusern und Pflegeanstalten durch einen Zuschlag von 6 dB zum Mittelungspegel berücksichtigt, soweit dies zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen unter Beachtung der örtlichen Gegebenheiten erforderlich ist. Für die besondere Lästigkeit impulshaltiger und bzw. oder einzelton- bzw. informationshaltiger Geräusche sieht Nummer A.2.5 des Anhangs zur TA Lärm Zuschläge von jeweils 3 oder 6 dB (je nach Auffälligkeit) vor. Die Tagzeit wird durch die TA Lärm auf den Zeitraum von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr und die Nachtzeit auf den Zeitraum von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr festgelegt.

Aussagen zum anlagenbezogenen Verkehr auf öffentlichen Straßen im Sinne der TA Lärm sind nicht erforderlich, da der Beurteilungsgegenstand die Änderung eines Bebauungsplans ist.

Die Einstufung der schützenswerten Nutzung Betriebswohnung wird auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 4 als Gewerbegebiet GE vorgenommen. An der im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorhandenen Betriebswohnung sind damit die Immissionsrichtwerte (IRW) der TA Lärm von 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts in der Gesamtbelastung einzuhalten.

Wegen der Vorbelastung der Betriebswohnung durch Geräuschimmissionen aus dem Gewerbegebiet GE 3 selbst können für die Gewerbegebiete GE 1.1 bis GE 2.2 nur noch Emissionsanteile festgesetzt werden, die an den maßgeblichen Immissionsorten vor der Betriebswohnung Immissionsanteile (Zusatzbelastung) hervorrufen, die die o.g. IRW um mindestens 6 dB(A) unterschreiten. Insofern wird für die beiden Gewerbegebiete eine Geräuschkontingentierung notwendig, die zum Ziel hat, an der Betriebswohnung die Teilimmissionsrichtwerte (TIRW) von 59 dB(A) tags und 44 dB(A) nachts einzuhalten.

Beim Gewerbelärm werden die möglichen Emissionen der Gewerbegebiete GE 1.1 bis 2.2 ermittelt. Mittel der Wahl ist die Emissionskontingentierung für die Gewerbegebiete. Vorbelastungen bestehen vor allem durch das Gewerbegebiet GE 3 und durch das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Verkehrsdienstleistungszentrum". Bei letzterer Nutzung wird davon ausgegangen, dass aufgrund der relativ großen Entfernung zur Betriebswohnung und der angesiedelten, vergleichsweise wenig schallintensiven Nutzungen (Tankstelle, Raststätte/Motel mit Parkplatz, BURGER KING) deren Beiträge zur Gesamtschallimmissionsbelastung an der Betriebswohnung vernachlässigbar sind.

Das Gewerbegebiet, innerhalb dessen die Betriebswohnung gelegen ist, wird z.Z. nur durch ein ALDI-Distributionszentrum genutzt. Maßgebliche Schallquellen sind die auf dem Betriebsgelände verkehrenden Lieferfahrzeuge und Angestellten- bzw. Besucher-Kraftfahrzeuge. Ein- und Ausfahrt erfolgen südlich der Betriebswohnung. Es ist davon auszugehen, dass auch nachts Fahrzeugverkehr auf dem Betriebsgelände in nicht untergeordneter Größenordnung erfolgt.

Die Höhe der immissionsschutzrechtlich möglichen Zusatzbelastung bezüglich gewerblicher Schallemissionen durch die Gewerbegebiete GE 1.1 bis GE 2.2 ist durch geeignete Maßnahmen so zu begrenzen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm in der Gesamtbelastung eingehalten werden können. Im Verfahren zur Aufstellung der Änderung des Bebauungsplans wurde die Verträglichkeit der festzusetzenden Emissionsbeschränkungen durch eine entsprechende Vorab-Immissionsprognose geprüft. In die Untersuchung wurden vier für die Beurteilung maßgebende Immissionsorte an der Betriebswohnung einbezogen.

Die DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ beschreibt Verfahren, wie eine Geräuschkontingentierung im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens durchzuführen ist. Im Rahmen dieser Untersuchung wird eine Emissionskontingentierung durchgeführt. Ausgehend von zulässigen Immissionskontingenten  $L_{IK,i,j}$  ausgehend von allen Gewerbegebieten  $i$  (GE 1.1, GE 1.2, GE 2.1 und GE 2.2) am Immissionsort  $j$  vor der Betriebswohnung, die den o.g. Teilimmissionsrichtwerten (TIRW) entsprechen, werden für die Gewerbegebiete  $i$  die möglichen Emissionskontingente  $L_{EK,i}$  ermittelt, mit denen die zulässigen Immissionskontingente eingehalten werden. Unter Berücksichtigung der konkreten örtlichen Situation ist es möglich, Zusatzkontingente  $L_{EK,i,zus}$  als Zuschläge zum entsprechenden Emissionskontingent für das jeweilige Gewerbegebiet  $i$  festzusetzen. Dies können z.B. Zuschläge für einzelne, definierte Richtungssektoren sein, weil sich in der Schallausbreitungsrichtung innerhalb dieser Sektoren keine maßgeblichen Immissionsorte bzw. erst in sehr großer Entfernung zu den Gewerbegebieten befinden, so dass der Einfluss der Gewerbegebiete an diesen weit entfernt liegenden Immissionsorten unbedeutend ist.

Ermittlung und Bewertung der Geräuschimmissionen erfolgten nach den Bestimmungen der TA Lärm. Ermittelt werden die Beurteilungspegel für die Tagzeit.

Bei der Berücksichtigung der o.g. Zuschläge ist wie folgt zu verfahren:

- Zuschlag für Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit  $K_{R,j}$  nach Nummer 6.5  
In allgemeinen Wohn- und Kleinsiedlungsgebieten, in reinen Wohngebieten, in Kurgebieten, für Krankenhäuser und Pflegeanstalten ist die erhöhte Störwirkung von Geräuschen in bestimmten Teilzeiten durch einen Zuschlag in der Höhe von 6 dB zu berücksichtigen. Dies betrifft folgende Zeiträume:  
an Werktagen 06.00 bis 07.00 Uhr  
20.00 bis 22.00 Uhr  
an Sonn- und Feiertagen 06.00 bis 09.00 Uhr  
13.00 bis 15.00 Uhr  
20.00 bis 22.00 Uhr.
- Zuschlag für Ton- und Informationshaltigkeit  $K_{T,j}$  nach Nummer A.2.5.2  
Treten in einem Geräusch während bestimmter Teilzeiten  $T_j$  ein oder mehrere Töne hörbar hervor oder ist das Geräusch informationshaltig, so beträgt der Zuschlag in diesen Teilzeiten je nach Auffälligkeit 3 oder 6 dB.
- Zuschlag für Impulshaltigkeit  $K_{I,j}$  nach Nummer A.2.5.3  
Enthält das zu beurteilende Geräusch während bestimmter Teilzeiten  $T_j$  Impulse, so wird der Zuschlag für Impulshaltigkeit für diese Teilzeiten ermittelt.
- meteorologische Korrektur  $c_{met}$  nach DIN ISO 9613, Teil 2 „Akustik - Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien, Allgemeines Berechnungsverfahren“  
Die meteorologischen Bedingungen am Messort sind durch einen Parameter  $c_{met}$  zu berücksichtigen.

Die Schallausbreitung ist nach TAlärm Nr. A.2.2 gemäß DIN ISO 9613; Teil 2 zu berücksichtigen. Berücksichtigt wurde das alternative Verfahren (s. DIN ISO 9613, Teil 2 Nr. 7.3.2, dort Gleichung (10)).

Zielsetzung ist die Ermittlung der Höhe möglicher Schallemissionen für die Gewerbegebiete mit denen sichergestellt ist, dass die in der konkreten genehmigungsrechtlichen Umsetzung die um 6 dB(A) verminderten Immissionsrichtwerte nach TAlärm eingehalten werden. Für die Gewerbegebiete GE 1.1 bis GE 2.2 wird zunächst von Emissionskontingenten von jeweils  $L_{EK,i} = 65 \text{ dB(A)/m}^2$  tags und nachts ausgegangen. Dieser Ansatz entspricht am Tage und in der Nacht einer uneingeschränkten Ausnutzbarkeit aller Gewerbegebiete.

Der Vergleich der Ergebnisse mit den möglichen Immissionsrichtwerten für die Zusatzbelastung lässt zunächst folgende Schlussfolgerungen zu:

1. Der gewählte Ansatz von  $65 \text{ dB(A)/m}^2$  gewährleistet tagsüber eine Einhaltung des für die Zusatzbelastung möglichen Teilimmissionsrichtwertes (TIRW) Tag. Es verbleiben noch Reserven für die Erhöhung der Emissionskontingente einzelner Teilflächen in der nachfolgenden Optimierung.
2. Nachts ergibt der gewählte Emissionsansatz von  $65 \text{ dB(A)/m}^2$  an der Betriebswohnung z.T. hohe Überschreitungen des für die Zusatzbelastung möglichen Teilimmissionsrichtwertes Nacht.
3. Aus 2. ergibt sich notwendigerweise eine Verringerung der nachts zulässigen Emissionskontingente in der Nutzung der Gewerbegebiete.

In einem nächsten Schritt wurden die Emissionskontingente von jeweils  $L_{EK,i} = 65 \text{ dB(A)/m}^2$  tags und nachts so verändert, dass Reserven bezüglich des zulässigen TIRW tags ausgeschöpft und TIRW-Überschreitungen nachts eliminiert wurden. Die folgende Tabelle zeigt die Zusammenfassung der Ergebnisse als optimierte Emissionskontingente jeweils Tag und Nacht.

Gewerbegebiet	$L_{EK}$ in dB(A)/m <sup>2</sup> für Tag	$L_{EK}$ in dB(A)/m <sup>2</sup> für Nacht
GE 1.1	67	50
GE 1.2	65	50
GE 2.1	69	55
GE 2.2	65	50

Tabelle 1: Optimierte Emissionskontingente  $L_{EK}$  für die Betriebswohnung im GE 3

Gemäß DIN 45691 sind Zusatzkontingente als Zuschläge zu den Emissionskontingenten für einzelne, definierte Richtungssektoren möglich. Maßgebliche Immissionsorte im Sinne der TA Lärm sind diejenigen vor der Betriebswohnung. Da sich in größerer Entfernung zu den beiden geplanten Gewerbegebieten auch noch andere Immissionsorte befinden, wurden obere Grenzen tags und nachts für die Summe aus Emissions- und Zusatzkontingenten festgelegt, um die Höhe der Schallemission innerhalb der z.Zt. unkritischen Richtungssektoren zu beschränken. Für den Tag wurde als obere Grenze 70 dB(A)/m<sup>2</sup> und für die Nacht 65 dB(A)/m<sup>2</sup> festgelegt.

Die Festlegung der Richtungssektoren erfolgte so, dass bei Verschiebung des Dreibeins innerhalb des jeweiligen Gewerbegebiets von keinem Punkt aus die Betriebswohnung innerhalb des Richtungssektors liegt. Die Richtungssektoren wurden mit A (für Gewerbegebiet GE 1.1), B (für Gewerbegebiet GE 1.2), C (für Gewerbegebiet GE 2.1) und D (für Gewerbegebiet GE 2.2) bezeichnet. Zusätzlich zu den o.g. Emissionskontingenten sind folgende Zusatzkontingente für die Richtungssektoren möglich:

Richtungssektor	$L_{EK,Tag,zus}$	$L_{EK,Nacht,zus}$
A	3	15
B	5	15
C	1	10
D	5	15

Tabelle 2: Richtungssektoren und Zusatzkontingente  $L_{EK,zus,k}$  für Tag und Nacht

Die Emissionskontingente lassen sich im Einzelnen wie folgt beschreiben:

- Innerhalb der jeweiligen Richtungssektoren A bis D ergeben die Summen aus Emissionskontingenten und Zusatzkontingenten für die vier Teilflächen von tags 70 dB(A)/m<sup>2</sup> und nachts 65 dB(A)/m<sup>2</sup> eine Ausnutzbarkeit, die am Tage und in der Nacht der von Industriegebieten entspricht.
- Außerhalb der jeweiligen Richtungssektoren A bis D ist nachts die Geräuschemission für die Gewerbegebiete eingeschränkt. Mit dem Nachtwert (= Emissionskontingent) sind Einschränkungen bezüglich der Höhe und der Hauptrichtung der Schallabstrahlung verbunden. Mit geplanten Vorhaben oder Anlagen im Zusammenhang stehende Gebäude sollten so angeordnet werden, dass sie in Richtung Betriebswohnung Schall abschirmend wirken.

Wegen der Vorbelastung der o.g. Betriebswohnung sind für die vier Gewerbegebiete GE 1.1 bis GE 2.2 innerhalb von Richtungssektoren, in denen die Betriebswohnung im GE 3 selbst liegt, nur noch Schallemissionen möglich, deren Schallimmissionen insgesamt (so genannte Zusatzbelastung) die Immissionsrichtwerte für Gewerbegebiete gemäß TA Lärm um mindestens 6dB(A) unterschreiten. Entsprechend sind die Teilimmissionsrichtwerte von 59 dB(A) tags und 44 dB(A) nachts durch die Zusatzbelastung der vier Gewerbegebiete einzuhalten. Für die Gewerbegebiete GE 1.1 bis GE 2.2 wurden dementsprechend Emissionskontingente gemäß DIN 45691 ermittelt, die die Einhaltung dieser Bedingung gewährleisten.

In den Gewerbegebieten GE 1.1 bis GE 2.2 sind gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche zusammen die in den jeweiligen Nutzungsschablonen festgesetzten Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ in dB(A) weder tags (06.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschreiten (textliche Festsetzung 1.3). Für die zeichnerisch festgesetzten Richtungssektoren A bis D erhöhen sich die Emissionskontingente  $L_{EK,i}$  tags bzw. nachts um die festgesetzten Zusatzkontingente  $L_{EK,zus}$ . Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte  $j$  im Richtungssektor  $k$  ( $= A$  bis  $D$ )  $L_{EK,i}$  durch  $L_{EK,i} + L_{EK,zus,k}$  zu ersetzen ist.

## Gerüche

Die Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) ist in Sachsen-Anhalt durch Erlass in der Verwaltungspraxis anzuwenden.

Zur Beurteilung der Erheblichkeit der Geruchseinwirkung werden in dieser Richtlinie in Abhängigkeit von verschiedenen Baugebieten Immissionswerte als regelmäßiger Maßstab für die höchstzulässige Geruchsimmission festgelegt. Mit diesen Immissionswerten sind Kenngrößen zu vergleichen, die auch die durch andere Anlagen verursachte vorhandene Belastung berücksichtigen.

Eine Geruchsimmission ist nach Nr. 3.1 GIRL in der Regel als erhebliche Belästigung zu werten, wenn die Gesamtbelastung IG (Nr. 4.6 GIRL) die Immissionswerte IW in Form von Geruchshäufigkeiten überschreitet. Bei den Immissionswerten handelt es sich um relative Häufigkeiten der Geruchsstunden. In Tabelle 1 der GIRL wird als Immissionswert IW für Gewerbe-/ Industriegebiete 0,15 angegeben. Somit sind in Gewerbegebieten und in Industriegebieten erhebliche Belästigungen durch Geruchsstoffe bei einer jährlichen Geruchsstundenhäufigkeit von mehr als 15% vorhanden.

Es wird davon ausgegangen, dass die Vorbelastung durch Geruchsstoffe aus der benachbarten Zuckerfabrik über eine so große Jahresstundenhäufigkeit erfolgt, dass der Immissionswert für Gewerbegebiete überschritten ist und somit eine Neuansiedlung von geruchsinintensiven Anlagen im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans ausgeschlossen ist.

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

In der im nördlichen Randbereich des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans festgesetzten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die gemäß der textlichen Festsetzung 7 des Bebauungsplans in seiner bisher rechtskräftigen Fassung gepflanzten Bäume und Sträucher dauerhaft zu erhalten (textliche Festsetzung 2.1). Abgängige Bäume und Sträucher sind gleichwertig zu ersetzen. Diese Festsetzung sichert den Bestand der bisher festgesetzten Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern.

In allen festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Verkehrsgrün" sind die gemäß der textlichen Festsetzungen 12 bis 17 des Bebauungsplans in seiner bisher rechtskräftigen Fassung gepflanzten oder zu erhaltenden Bäume dauerhaft zu erhalten (textliche Festsetzung 2.2). Die gemäß der genannten textlichen Festsetzungen ausgebildeten Vegetationsflächen aus krautigen Pflanzen sind zu erhalten.

In der im westlichen Randbereich des Gewerbegebiets GE 1.1 festgesetzten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die gemäß der textlichen Festsetzung 18 des Bebauungsplans in seiner bisher rechtskräftigen Fassung gepflanzten Bäume dauerhaft zu erhalten (textliche Festsetzung 2.3). Abgängige Bäume sind gleichwertig zu ersetzen. Die gemäß dieser textlichen Festsetzung ausgebildete Vegetationsfläche aus krautigen Pflanzen ist zu erhalten. Die Festsetzungen 2.2 und 2.3 sichern den Bestand der bisher festgesetzten Anpflanzungen von Bäumen sowie der Vegetationsflächen.

## **6. Vorprüfung des Einzelfalls**

### **6.1 Einleitung**

Für die 1. Änderung des Bebauungsplans wird eine überschlägige Vorprüfung der Umweltverträglichkeit durchgeführt. Die Vorprüfung des Einzelfalls wird nach den Kriterien der Anlage 2 zum BauGB durchgeführt. Danach sind erstens die Merkmale der Änderung des Bebauungsplans und zweitens die Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete zu prüfen.

### **6.2 Merkmale der Änderung des Bebauungsplans**

#### **Ausmaß der Rahmensetzung**

Das Ausmaß, in dem die 1. Änderung des Bebauungsplans einen Rahmen im Sinne des § 14b Abs. 3 UVPG setzt, ist gemäß Nr. 1.1 der Anlage 2 zum BauGB ein Merkmal der Änderung. Nach § 14b Abs. 3 UVPG setzen Pläne einen Rahmen für die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben, wenn sie Festlegungen mit Bedeutung für spätere Zulassungsentscheidungen, insbesondere zum Bedarf, zur Größe, zum Standort, zur Beschaffenheit, zu Betriebsbedingungen von Vorhaben oder zur Inanspruchnahme von Ressourcen, enthalten.

Zu solchen Vorhaben zählen die in der Anlage 1 zum UVPG aufgeführten Vorhaben sowie die Vorhaben, die nach Landesrecht (UVPG LSA) einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder einer Vorprüfung des Einzelfalls bedürfen. Eine Festlegung zu solchen Vorhaben enthält die 1. Änderung des Bebauungsplans nicht.

#### **Beeinflussung anderer Pläne und Programme**

Ein weiteres Merkmal ist die Beeinflussung anderer Pläne und Programme durch die 1. Änderung des Bebauungsplans. Aufgrund der Stellung der Bebauungspläne in der Planhierarchie ist die Beeinflussung anderer Pläne und Programme durch die 1. Änderung des Bebauungsplans begrenzt. Es sind keine Pläne oder Programme erkennbar, die durch die 1. Änderung des Bebauungsplans beeinflusst werden.

## **Nachhaltige Entwicklung**

Ein Merkmal der 1. Änderung des Bebauungsplans ist deren Bedeutung für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung. Die nachhaltige Entwicklung wird durch die 1. Änderung des Bebauungsplans gefördert, weil diese dazu beiträgt, für die weitere gewerbliche Siedlungsentwicklung der Stadt Könnern im bisherigen Außenbereich gelegene Flächen nur in möglichst geringem Umfang in Anspruch zu nehmen.

## **Relevante Umweltprobleme**

Die 1. Änderung des Bebauungsplans wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Dieses Verfahren ist ausgeschlossen, wenn die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen (siehe hierzu auch das Merkmal "Beeinflussung anderer Pläne oder Programme). Außerdem ist dieses Verfahren ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete bestehen (siehe hierzu auch Kapitel 6.3, Merkmal "Auswirkungen auf geschützte Gebiete oder Landschaften). Deshalb sind durch die 1. Änderung des Bebauungsplans keine relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogenen Probleme zu erwarten.

## **Umweltvorschriften**

Aus den bereits unter dem Merkmal "Relevante Umweltprobleme" genannten Gründen ist diese Änderung des Bebauungsplans für die Durchführung europäischer Umweltvorschriften nicht von Bedeutung. Nach nationalen Umweltvorschriften zu schützende Gebiete werden durch die 1. Änderung des Bebauungsplans nicht berührt. Vorkommen von nach nationalen oder europäischen Rechtsvorschriften besonders geschützter Tier- oder Pflanzenarten im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans oder deren Einwirkungsbereich sind nicht bekannt.

## **6.3 Merkmale der möglichen Auswirkungen und der betroffenen Gebiete**

### **Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Unumkehrbarkeit der Auswirkungen**

Erhebliche Umweltauswirkungen sind durch die 1. Änderung des Bebauungsplans nicht zu erwarten. Grundsätzlich ist zwar bei einer weiteren Verwirklichung des Bebauungsplans mit einer zusätzlichen Versiegelung von Boden zu rechnen. Diese Bodenversiegelungen können aufgrund der relativ geringen Größe der zulässigen Grundfläche jedoch zumindest keine erheblichen Umweltauswirkungen haben. Aufgrund der bereits bisher rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplans waren diese zudem bereits vorher zulässig.

### **Kumulativer und grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen**

Kumulative Auswirkungen können durch Vorhaben, Pläne oder Programme entstehen, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden. Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans sowie dessen näherer Umgebung sind der Stadt Könnern gegenwärtig keine Planungen bekannt, die zu kumulativen Auswirkungen führen können. Aufgrund der räumlichen Lage dieser Änderung des Bebauungsplans und der hieraus resultierenden Entfernung zu Nachbarstaaten können grenzüberschreitende Auswirkungen ausgeschlossen werden.

### **Risiken für die Umwelt**

Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit sind durch die 1. Änderung des Bebauungsplans nicht zu erwarten. Im Geltungsbereich der 1. Änderung sind keine Nutzungen vorhanden oder Nutzungsabsichten bekannt, die zum Beispiel bei Unfällen zu entsprechenden Risiken führen können.

### **Umfang und räumliche Ausdehnung der Auswirkungen**

Durch die festgesetzte zulässige Grundfläche können sich etwaige Umweltauswirkungen dieser Änderung nur in geringem Umfang räumlich ausdehnen.

### **Bedeutung und Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebietes**

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans und dessen nähere Umgebung sind im Hinblick auf deren Bedeutung für die Umwelt von geringer Bedeutung. Etwa 130 m südlich der Nordspange befindet sich ein gesetzlich geschütztes Biotop. Gegenüber Umweltauswirkungen aus dem Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans erscheint dieses Biotop nur von geringer Sensibilität. Kulturgüter oder sonstige Sachgüter von Bedeutung sind im voraussichtlich von der 1. Änderung des Bebauungsplans betroffenen Gebiet nicht vorhanden.

### **Auswirkungen auf geschützte Gebiete oder Landschaften**

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans und dessen näherer Umgebung befinden sich keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, Europäischen Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Nationalparke, Biosphärenreservate, Landschaftsschutzgebiete, Wasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete. In der näheren Umgebung des Geltungsbereichs befindet sich lediglich ein gesetzlich geschütztes Biotop, das sich etwa 130 m südlich der Nordspange erstreckt. Nachteilige Auswirkungen auf dieses Biotop durch die 1. Änderung des Bebauungsplans sind nicht erkennbar.

Ob sich in dem von Umweltauswirkungen der 1. Änderung des Bebauungsplans betroffenen Gebiet Gebiete befinden, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind, kann nur anhand allgemein zugänglicher Messergebnisse beurteilt werden.



Aus der Messstation in der benachbarten Stadt Bernburg des Luftüberwachungs- und Informationssystems Sachsen-Anhalt (LÜSA) liegen für eine Reihe von Schadstoffen qualifizierte Messergebnisse vor, die im Immissionsschutzbericht 2006 des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen-Anhalt veröffentlicht wurden. Soweit Messergebnisse für die Station Bernburg verfügbar sind, werden die festgelegten Immissionsrichtwerte im Jahr 2006 lediglich für Nickel überschritten. Die Überschreitung des Immissionswertes für Nickel wurde in diesem Jahr auch an dreizehn anderen Messstellen in Sachsen-Anhalt überschritten. Eine Auswirkung der 1. Änderung des Bebauungsplans auf die Konzentration von Nickel in der Luft kann nicht gesehen werden.

Ein weiteres Merkmal der möglichen Auswirkungen in Bezug auf Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 ROG. Nach § 2 Abs. 2 Nr. 2 ROG ist die dezentrale Siedlungsstruktur des Gesamttraums mit ihrer Vielzahl leistungsfähiger Zentren und Stadtgebiete zu erhalten. Die Siedlungstätigkeit ist räumlich zu konzentrieren und auf ein System leistungsfähiger Zentren auszurichten. Der Wiedernutzung brachgefallener Siedlungsflächen ist der Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen zu geben. Dieser Maßgabe folgen die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans. Im System der zentralen Orte ist Könnern gemäß Ziel 5.2.3 des REP A-B-W als Grundzentrum enthalten. Durch die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans soll ein vorhandener Gewerbestandort weiter entwickelt werden, so dass die Inanspruchnahme von Freiflächen verringert wird.

Nach § 2 Abs. 2 Nr. 5 ROG sind u.a. verdichtete Räume als Wohn-, Produktions- und Dienstleistungsschwerpunkte zu sichern. Die Siedlungsentwicklung ist durch Ausrichtung auf ein integriertes Verkehrssystem und die Sicherung von Freiräumen zu steuern. Grünbereiche sind als Elemente eines Freiraumverbundes zu sichern und zusammenzuführen. Umweltbelastungen sind abzubauen. Durch die Festsetzung von Flächen als Gewerbe- bzw. Sondergebiet wird ein vorhandener Gewerbestandort der Stadt Könnern als einem verdichteten Raum gesichert.

Die Festsetzungen von Emissionskontingenten dienen dem Schutz benachbarter Wohnnutzungen vor Beeinträchtigungen durch Lärm. Die im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans gelegenen Freiräume werden durch die Festsetzungen dieser Änderung des Bebauungsplans als Grünbereiche gesichert.

Nach dem Kenntnisstand der Stadt Könnern befinden sich im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans weder Baudenkmale, Denkmalensembles, archäologische Kulturdenkmale noch archäologisch bedeutsame Landschaften. Da die Vorprüfung überschlägig durchzuführen ist, kann auf eine Nachfrage bei den zuständigen Denkmalschutzbehörden verzichtet werden. Im Hinblick auf dieses Schutzkriterium wird von einer geringen Empfindlichkeit des Gebietes ausgegangen.

## **7. Eingriffsregelung**

Im Rahmen der Berücksichtigung der Eingriffsregelung in der Abwägung bei der 1. Änderung des Bebauungsplans ist zunächst zu prüfen, ob ein Eingriff in Natur und Landschaft vorliegt. Eingriffe sind gemäß § 18 Abs. 1 NatSchG LSA Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen im besiedelten und unbesiedelten Bereich, die die Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Beurteilungsmaßstab sind die aufgrund der Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans zu erwartenden Auswirkungen auf Natur und Landschaft.

Die festgesetzten Baugebiete und Verkehrsflächen erstrecken sich lediglich auf Flächen, für die bereits in der bisher rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplans eine entsprechende Nutzung festgesetzt war. Deshalb waren die nach den Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft bereits bisher zulässig. Zu prüfen ist weiter, ob diese Eingriffe auch in dem zulässigen Maß der baulichen Nutzung bereits bisher zulässig waren. Maßstab hierfür ist die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO. Die zulässige Grundfläche wird in der 1. Änderung durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl bestimmt. In der 1. Änderung des Bebauungsplans wird in allen Baugebieten die Höhe der Grundflächenzahl gegenüber der bisher rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplans nicht verändert. Deshalb war bereits auf der Grundlage der bisher geltenden Fassung des Bebauungsplans ein vergleichbares Maß der baulichen Nutzung zulässig.

Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist gemäß § 21 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden. Diese Vorschrift gilt nach § 11 BNatSchG unmittelbar und ist kein Rahmenrecht. Nach § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vorher zulässig waren. Da die durch die 1. Änderung des Bebauungsplans zugelassenen Eingriffe bereits vorher zulässig waren, ist kein Ausgleich erforderlich.

## **8. Maßnahmen zur Verwirklichung**

### Bodenordnung

Zur Verwirklichung der 1. Änderung des Bebauungsplans ist kein Grunderwerb erforderlich. Auch eine Teilung oder Verschmelzung von Flurstücken ist zur Verwirklichung der 1. Änderung des Bebauungsplans nicht erforderlich.

### Entschädigungen

Durch die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans werden keine Entschädigungsansprüche im Sinne der §§ 39 bis 44 BauGB ausgelöst. Es entstehen Eigentümern und Nutzungsberechtigten keine Vertrauensschäden. Durch die Festsetzung von Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entstehen keine Entschädigungsansprüche.

### Erschließung

Für die Verwirklichung des Bebauungsplans sind voraussichtlich keine Erschließungsmaßnahmen erforderlich.

## **9. Wesentliche Auswirkungen**

### Umwelt

Die Umweltauswirkungen werden in der Vorprüfung der Umweltauswirkungen (Kapitel 6) beschrieben. Wesentliche Auswirkungen der 1. Änderung des Bebauungsplans auf die Umwelt sind durch diese Änderung des Bebauungsplans nicht zu erwarten.

### Städtebauliche Entwicklung

Negative städtebauliche Auswirkungen für die Stadt Könnern sind durch die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans nicht gegeben. Die Festsetzungen entsprechen der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung im räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans.

### Verkehr

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans ist gegenüber der bisher rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplans kein zusätzliches Verkehrsaufkommen zu erwarten.

### Wirtschaft

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans werden die baulichen Nutzungsmöglichkeiten in deren Geltungsbereich erweitert. Damit wird die Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe in der Stadt Könnern unterstützt und die Schaffung neuer Arbeitsplätze in der Stadt Könnern gefördert. Die Festsetzungen sind so gewählt, dass die Eigentümer der Baugrundstücke in ihren Bebauungsmöglichkeiten und ihrer Gestaltungsfreiheit möglichst wenig eingeschränkt werden.

### Städtischer Haushalt

Zur Verwirklichung des Bebauungsplans sind Haushaltsmittel der Stadt Könnern nicht erforderlich.

## 10. Flächenbilanz

Die Flächenbilanz kann der folgenden Tabelle entnommen werden.

Nutzungsart	Flächengröße im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans in ha	Flächenanteil in %
Gewerbegebiete (GE)	5,3770	52,2
<i>davon zulässige Grundfläche</i>	<i>3,2262</i>	
Sonstiges Sondergebiet (SO)	2,8737	27,9
<i>davon zulässige Grundfläche</i>	<i>1,7242</i>	
Straßenverkehrsflächen	0,8039	7,8
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Geh- und Radweg"	0,2134	2,1
Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abwasserbeseitigung	0,1866	1,8
öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung "Biotopverbund"	0,4380	4,3
öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung "Verkehrsgrün"	0,3121	3,0
private Grünflächen mit Zweckbestimmung "Verkehrsgrün"	0,0939	0,9
Gesamt	10,2986	100,0
<i>gesamte zulässige Grundfläche</i>	<i>4,9504</i>	<i>48,1</i>

Tabelle 3: Flächenbilanz

Die zulässige Grundfläche im Sinne des §19 Abs.2 BauNVO beträgt 4,9504 ha, somit 49.504 m<sup>2</sup>.

## Literaturverzeichnis

ARGEBAU, Fachkommission „Städtebau“ (2007):

Muster-Einführungserlass zum Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte (BauGBÄndG 2007 – Mustererlass).

DIN, Deutsches Institut für Normung e.V. (1987):

DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 „Schallschutz im Städtebau, Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“. Berlin.

DIN, Deutsches Institut für Normung e.V. (2006):

DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“. Berlin.

DVGW, Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. (1978):

Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“. Bonn.

INGENIEURBÜRO BAUMEISTER (2005):

Flächennutzungsplan der Stadt Könnern und der Gemeinde Rothenburg. Entwurf. Bernburg.

INGENIEURBÜRO FÜR SCHALLSCHUTZ (2002):

Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der geplanten Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 "Gewerbe- und Sondergebiet Nord" der Stadt Könnern. Magdeburg.

INGENIEURBÜRO FÜR SCHALLSCHUTZ (2007):

Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der geplanten 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Gewerbe- und Sondergebiet Nord" der Stadt Könnern - Ergänzung zum Bericht vom 08.01.2002 -. Magdeburg.

LAI, Länderausschuss für Immissionsschutz (2004):

Feststellung und Beurteilung von Geruchsmissionen (Geruchsmissions-Richtlinie - GIRL -) in der Fassung vom 21. September 2004 mit Begründung und Auslegungshinweisen. Berlin.

LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ (2007):

Immissionsschutzbericht 2006. Halle.

WEGA INTERPLAN (1997):

Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Könnern. Könnern.

## Rechtsvorschriften

### Bund

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

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-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23.10.2007 (BGBl. I S. 2470)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10.05.2007 (BGBl. I S. 666)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1757), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23.10.2007 (BGBl. I S. 2470)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

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

## **Land Sachsen-Anhalt**

Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) vom 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 769)

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)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung Sachsen-Anhalt (UVPG LSA). Artikel 1 des Gesetzes vom 27.08.2002 (GVBl. LSA S. 371), geändert durch § 70 Abs. 1 des Gesetzes vom 23.07.2004 (GVBl. LSA S. 454, 474)

Landesplanungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LPIG) vom 28.04.1998 (GVBl. LSA S. 255), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 19.12.2007 (GVBl. LSA S. 466)

Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 23.07.2004 (GVBl. LSA S. 454), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 769, 801)

Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg. Beschluss vom 07.10.2005. Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg. Köthen.