

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN 01/2021 KENNWORT „GEWERBEGEBIET NORD II“

Planungshoheit: Stadt Könnern
Markt 1
06420 Könnern

Ansprechpartner: Herr Brauns
Amtsleiter Bauamt
Telefon: 034691515601

Herr Jäger
Fachbereich Bauleitplanung, Wirtschaftsförderung
Telefon: 034691515604

Erstellt durch die: KAPPIS Ingenieure GmbH
Chopinstraße 8a
04103 Leipzig
Telefon: 0341/24736828
Telefax: 07821/92374-29
leipzig@kappis.de
www.kappis.de

LPR Landschaftsplanung Dr. Reichhoff GmbH
Zur Großen Halle 15
06844 Dessau-Roßlau
Tel.: 0340/230490-0
Fax: 0340/230490-29
info@lpr-landschaftsplanung.com
www.lpr-landschaftsplanung.de

INHALTSVERZEICHNIS

1	Ziele und Grundlagen der Planung	4
1.1	Lage des Plangebietes/Geltungsbereich	4
1.2	Planungsziele/Notwendigkeit der Planung	4
1.3	Übergeordnete Planungen	5
1.3.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	5
1.3.2	Bundesfachplanung	6
1.3.3	Flächennutzungsplan	6
1.4	Verfahren	7
1.4.1	Aufstellungsbeschluss	7
1.4.2	Frühzeitige Beteiligung	7
1.4.3	Öffentliche Beteiligung	8
1.5	Bestandsaufnahme	8
1.5.1	Flächennutzungen im bzw. angrenzend an das Plangebiet	8
1.5.2	Denkmalschutz	8
1.5.3	Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzes	8
1.5.4	Überflutungsgefahr	8
1.5.5	Altlasten	8
1.5.6	Immissionen	8
1.5.7	Bergbau/Geologie	9
2	Städtebauliche Planung	9
2.1	Nutzungskonzept	9
2.2	Planungsalternativen	9
3	Begründung zentraler Festsetzungen	10
3.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	10
3.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	10
3.3	Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, § 23 BauNVO)	10
3.4	Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)	10
3.5	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25)	11
3.5.1	Schutz von Menschen und Landschaft	11
3.5.2	Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Wasser, Klima und Luft	11
3.5.3	Schutz-, Pflege und Entwicklungsmaßnahmen für Vegetationsflächen und Einzelgehölze	11
3.5.4	Schutzmaßnahmen für Tiere	12
3.5.5	Gestaltungsmaßnahmen	14
3.5.6	Empfohlene Gehölzarten	14
4	Erschließung	16
4.1	Verkehrliche Erschließung	16
4.2	Ver- und Entsorgung	16
4.2.1	Trinkwasserversorgung	16
4.2.2	Schmutzwasserentsorgung	16
4.2.3	Regenwasser	16

4.2.4	Telekommunikation	16
4.2.5	Elektrizität	17
5	Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. BauO LSA	17
6	Hinweise	17
6.1	Archäologische Bodenfunde	17
6.2	Grenzmarken	17
7	Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung	17
Anlage 1: Umweltbericht zum B-Plan „Gewerbegebiet Könnern“		19
Anlage 2: Umweltbericht zum B-Plan „Gewerbegebiet Könnern“, hier: Kartierungsbericht		20
Anlage 3: Nordspange Könnern, hier: Baugrunderkundung		21

1 Ziele und Grundlagen der Planung

1.1 Lage des Plangebietes/Geltungsbereich

Das Plangebiet bzw. der Geltungsbereich des Bebauungsplans 01/2021 Kennwort: „Gewerbegebiet Nord II“ umfasst ca. 33,8 ha und liegt in nördlicher Randlage des Siedlungsbereiches der Kernstadt Könnern, nördlich begrenzt durch den ehemaligen Feldweg an der Kühne. Östlich des Geltungsbereiches verläuft die Landstraße Könnern-Köthen. Im südlichen Teil verläuft der Flutgraben im Bereich „Wasserland“ (parallel zur A 14) und im Westen in Richtung Nordspange. Nach Norden, Süden, Osten und Westen schließen an das Plangebiet landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Die Straße *Nordspange* verläuft direkt durch das Plangebiet und bindet dieses an. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 21/8, 21/9, 1013, 1031, 24/3, 21/2, 1015, 24/4, 21/7, und die Teilfläche des Flurstückes 24/2 und 21/5. Die Flurstücke, außer das Flurstück 1031 (Flur 6, Gemarkung Könnern) befinden sich in der Flur 3 der Gemarkung Könnern.



Abb. 1: Geltungsbereich und Visualisierungsbeispiel des Bebauungsplans (KAPPIS Ingenieure GmbH, google.maps abgerufen 19.08.2021)

1.2 Planungsziele/Notwendigkeit der Planung

Grundlage für die vorliegende, verbindliche Bauleitplanung ist der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Könnern, der das Plangebiet als „Gewerbliche Baufläche“ ausweist.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 01/2021 Kennwort: „Gewerbegebiet Nord II“ wird stadt- und unternehmensseitig das Ziel verfolgt, die erforderlichen, bauplanungsrechtlichen Grundlagen für Gewerbeansiedlungen zu schaffen. Dabei soll ein Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO entwickelt

werden. Zudem soll eine städtebauliche Neuordnung der Fläche erfolgen. Des Weiteren wird die Erschließung aller Grundstücke gesichert. Die Umweltauswirkungen sollen im Rahmen einer Umweltverträglichkeitsprüfung entsprechend den gesetzlichen Vorschriften ausführlich untersucht und bewertet werden.

1.3 Übergeordnete Planungen

1.3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Bauleitpläne sind an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Der am 14. Dezember 2010 von Landesregierung Sachsen-Anhalt beschlossene und mit der Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes Sachsen-Anhalt am 11. März 2011 in Kraft getretene Landesentwicklungsplan (LEP-ST 2010) formuliert folgende, für die Planung im Besonderen, relevante Ziele:

- "Die Entwicklung attraktiver Standortbedingungen soll dazu führen, dass Arbeitsplätze sowie Aus- und Weiterbildungsplätze durch die Ansiedlung neuer und Erweiterung bestehender Betriebe gesichert und geschaffen werden." Zit. LEP-ST 2010, G 47
- " Die Neuerschließung und Erweiterung von Industrie- und Gewerbeflächen ist insbesondere an Zentralen Orten, Vorrangstandorten, in Verdichtungs- und Wachstumsräumen sowie an strategisch und logistisch wichtigen Entwicklungsstandorten sicherzustellen. Das betrifft insbesondere Standorte, die geeignet sind, sich im internationalen Wettbewerb um große Investitionsvorhaben behaupten zu können". Zit. LEP-ST 2010, Z 56

Seit der Kreisgebietsreform 2007 liegt die Stadt Könnern als Gemeinde im Salzlandkreis innerhalb der Planungsregion Magdeburg. Am 3. März 2010 hat die Regionale Planungsgemeinschaft beschlossen (Beschluss Nr. RV 04/2010), den Regionalen Entwicklungsplan (REP) für die Planungsregion Magdeburg neu aufzustellen. Im Rahmen dieser Neuaufstellung ist der Salzlandkreis der Planungsregion Magdeburg zugeordnet.

Die Regionalversammlung hat am 29.09.2020 den 2. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes der Planungsregion Magdeburg mit Umweltbericht (Beschluss RV 07/2020) zur öffentlichen Auslegung und Trägerbeteiligung vom 16.11.2020 bis 18.12.2020 und vom 11.01.2021 bis 05.03.2021 beschlossen. Das Kapitel 4 wurde mit dem Beschluss der Regionalversammlung vom 28.07.2021 (Beschluss RV 04/2021) aus dem Gesamtplan herausgelöst und als Sachlicher Teilplan "Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur - Zentrale Orte / Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge /Großflächiger Einzelhandel" neu aufgestellt. Die öffentliche Auslegung und Trägerbeteiligung des Sachlichen Teilplanes erfolgt gemäß Beschluss der Regionalversammlung vom 17.11.2021 (Beschluss RV 07/2021) in der Zeit vom 03.01.2022 bis 07.02.2022.

Mit Beginn der öffentlichen Beteiligung gelten für das Gebiet der Planungsregion Magdeburg in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, die als sonstige Erfordernisse der Raumordnung gemäß § 4 Abs. 1, 2 ROG in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen und bei sonstigen Entscheidungen öffentlicher Stellen über die Zulässigkeit raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen sind.

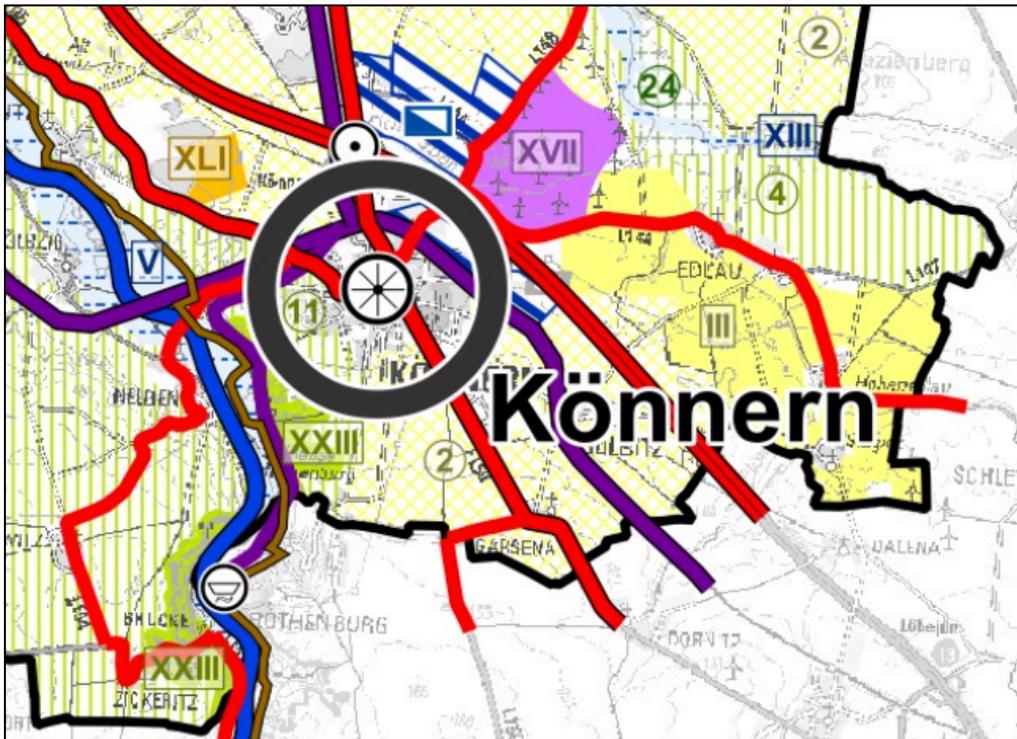


Abb. 2: Ausschnitt REP Magdeburg (2. Entwurf), September 2020

Laut REP für die Planungsregion Magdeburg ist die Stadt Könnern als Grundzentrum ausgewiesen (Z 26, Seite 21 REP). Folgende Ziele und Grundsätze sind für das Plangebiet von Bedeutung:

- Vorrangstandort mit übergeordneter strategischer Bedeutung für neue Industrieansiedlungen Könnern (Kap. 5.1 Z 35 REP MD, 2. Entwurf)

Der Bebauungsplan befindet sich im Vorrangstandort mit übergeordneter strategischer Bedeutung für neue Industrieansiedlungen Könnern (Kap. 5.1 Z 35 REP MD, 2. Entwurf). Diese Standorte sind mit dem Ziel zu entwickeln, wettbewerbsfähige große Industrieflächen vorzuhalten.

Die gesamte Planung für das Plangebiet wurde mit den Zielen und Grundsätzen des LEP-ST 2010 und des REP abgestimmt.

1.3.2 Bundesfachplanung

In dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 01/2021 "Gewerbegebiet Nord II" der Stadt Könnern kommt eine Realisierung der Trasse der Höchstspannungsleitung Wolmirstedt – Isar (BBPIG-Vorhaben Nr. 5), auch SuedOstLink genannt, sowie der Höchstspannungsleitung Klein Rogahn – Isar (BBPIG-Vorhaben Nr. 5a) in Betracht.

Nach derzeitigem Verfahrensstand verläuft der verbindlich festgelegte Trassenkorridor unter anderem im räumlichen Geltungsbereich des hier gegenständlichen Bebauungsplans. Der von der Vorhabenträgerin beabsichtigte Verlauf der Trassen sowie die Alternativen werden jedoch nicht überlagert. Eine abschließende Beurteilung der zu bewältigenden Nutzungskonflikte ist seitens der Bundesnetzagentur zum derzeitigen Verfahrensstand nicht möglich. Konflikte zwischen den geplanten Festlegungen des vorbezeichneten Bebauungsplans sind jedoch nach derzeitigem Planungs- und Kenntnisstand als unwahrscheinlich einzustufen.

1.3.3 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Könnern vom Dezember 2009 (vgl. Abb. 2), ist das gesamte Plangebiet weitgehend als gewerbliche Baufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO dargestellt. Zudem sind die direkt angrenzenden Flächen ebenfalls als gewerbliche Baufläche (westlich des Plangebietes) und Grünflächen (nördlich, nordwestlich und östlich des Plangebietes) ausgewiesen

und bleiben weiterhin bestehen. Im Süden sind die angrenzenden Flächen als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gekennzeichnet.

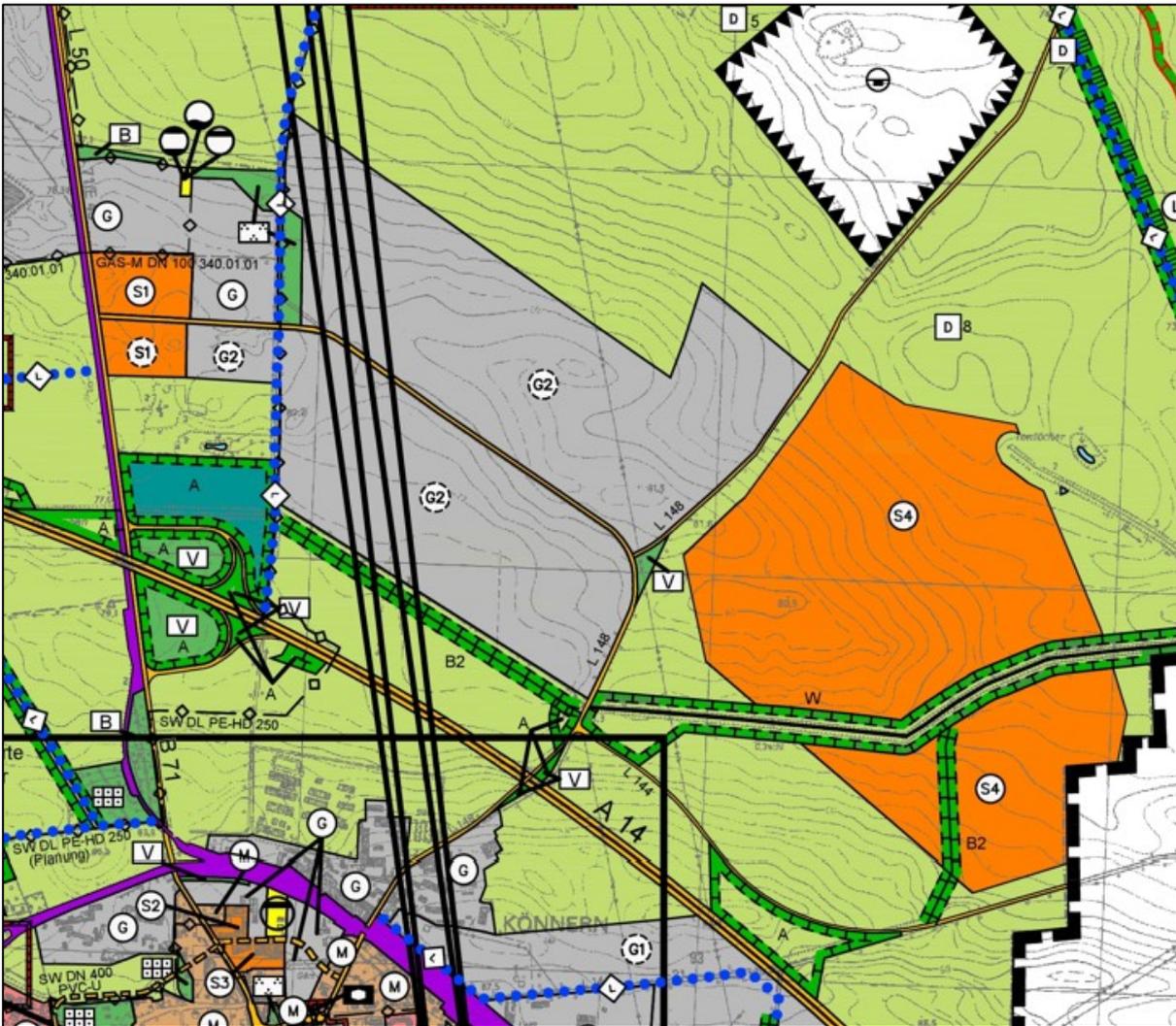


Abb. 3: Ausschnitt FNP Stadt Könnern, Dezember 2009

1.4 Verfahren

1.4.1 Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Könnern hat am 29. September 2021 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 1/2021 „Gewerbegebiet Nord II“ gefasst (Beschluss Nr. 083/2021). Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 29. September 2021 ortsüblich durch Bekanntmachung erfolgt.

1.4.2 Frühzeitige Beteiligung

Der Stadtrat hat am 26. Januar 2022 den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 1/2021 „Gewerbegebiet Nord II“ der Stadt Könnern mit Begründung gebilligt und ihn zur frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung bestimmt (Beschluss-Nr. 0215/21).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch eine öffentliche Auslegung des Vorentwurfs vom 1. Februar 2022 bis 2. März 2022 durchgeführt worden. Die öffentliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung erfolgte ortsüblich.

Es liegen keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit vor.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 31. Januar 2022 beteiligt und gleichzeitig gebeten worden, sich auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 des GB zu äußern (frühzeitige Behördenbeteiligung). Gleichzeitig erfolgte die Beteiligung der betroffenen Nachbargemeinden.

In ihren Stellungnahmen erklärten die TÖB und die Gemeinden größtenteils ihre Zustimmung zu der Planung. Die eingegangenen Stellungnahmen mit Hinweisen, Ergänzungen oder Änderungen wurden, soweit für den Bebauungsplan relevant, in den Entwurf zum Bebauungsplan eingearbeitet.

In einer gesonderten Beschlussvorlage (Beschluss Nr.: 015/2022) wurden die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen sowie dazugehörigen Abwägungsvorschläge behandelt am 23.03.2022 vom Stadtrat beschlossen.

1.4.3 Öffentliche Beteiligung

Mit dem hier vorliegenden Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 1/2021 wird die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden durchgeführt.

1.5 Bestandsaufnahme

1.5.1 Flächennutzungen im bzw. angrenzend an das Plangebiet

Das gesamte Plangebiet wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Nach Norden, Süden und Westen grenzt das Plangebiet an ebenfalls landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Osten befinden sich Flächen zur Nutzung von Windkraft.

1.5.2 Denkmalschutz

Gem. rechtswirksamen FNP der Stadt Könnern befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weder Bodendenkmale noch Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen. Zudem liegt der Bebauungsplanbereich nicht innerhalb der Umgrenzung eines Denkmalbereiches oder im historischen Ortskern.

1.5.3 Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzes

Weder liegt das Plangebiet in einem noch grenzt das Plangebiet an ein Naturschutzgebiet.

1.5.4 Überflutungsgefahr

Das Plangebiet liegt laut REP Magdeburg weder im Hochwasserschutz- noch im Trinkwasserschutzgebiet.

1.5.5 Altlasten

Gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB kennzeichnet der FNP für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (sog. Altlasten). Im FNP sind auf dem Plangebiet keine Altlastenverdachtsflächen dargestellt. Darüber liegt für das Plangebiet kein neuerer Altlastenverdacht vor.

1.5.6 Immissionen

Auf Grund großer Abstände zur der nächstgelegenen Wohnbebauung in Könnern von > 650 Metern, zu Schutzgebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH u.ä.) sowie der hervorragenden Verkehrsanbindung an die A14 ist der Standort mit Blick auf die Anforderungen des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) für eine gewerbliche Nutzung aus Sicht der Landesverwaltung Sachsen-Anhalt, Obere Immissionsschutzbehörde sehr gut geeignet.

Es wird darauf hingewiesen, dass von der ca. 1.500 Meter entfernten Zuckerfabrik der Pfeifer & Langen GmbH & Co. KG. Geruchsimmissionen ausgehen können.

1.5.7 Bergbau/Geologie

Bergbau

Bergbauliche Arbeiten oder Planungen, die den Maßgaben des Bundesberggesetzes unterliegen, werden durch das Vorhaben/die Planung nicht berührt.

Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen durch umgegangenen Altbergbau liegen dem Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt für den Bebauungsplanbereich ebenfalls nicht vor.

Hydro- und Umweltgeologie

Im Plangebiet ist unter einer lokal verbreiteten Löss- und Geschiebemergelbedeckung überwiegend aus Schieferton bestehender Unterer Buntsandstein verbreitet. Nach erster Einschätzung sind auf Grund der geringen Durchlässigkeit der anstehenden Schichten die hydrogeologischen Voraussetzungen für eine eventuell beabsichtigte Versickerung des Regenwassers mittels Anlagen nicht günstig.

Es wird vom Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt empfohlen, Untersuchungen zur Durchlässigkeit des Untergrundes, evtl. im Rahmen einer Baugrunduntersuchung, vorzunehmen.

2 Städtebauliche Planung

2.1 Nutzungskonzept

Das Plangebiet soll als Gewerbebestandort entwickelt und durch das Bebauungsplanverfahren rechtlich gesichert werden. Durch zwei große Baufelder kann eine möglichst flexible Bebauung entstehen. Der Standort eignet sich aufgrund der Lage für moderne Unternehmen mit einem 24 Stunden Betrieb. Die Zufahrten zum Gewerbebetrieb werden durch einen Kreisverkehr gesichert. Zudem ist eine Erweiterung des zum Teil bestehenden Radweges durch das Gebiet geplant.

2.2 Planungsalternativen

Mit der planungsrechtlichen Sicherung der Flächen werden folgende übergeordnete Planungsziele verfolgt:

- Keine Beeinträchtigung schutzbedürftiger Nutzung aufgrund der Lage abseits von bebauten Gebieten,
- Schaffung von Arbeitsplätzen und dadurch Stärkung der Wirtschaft
- Nutzung der verkehrsgünstigen Lage aufgrund der Nähe zur A 14
- Ansiedlung mehrerer zum Teil schon bestehender Gewerbebestände an einem Ort, kurze Wege, Stärkung eines gesamtheitlichen Gewerbebestandes
- Bevölkerungszuwachs durch neue Arbeitskräfte

Eine weitere Alternativprüfung ist auf der übergeordneten Ebene, im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Könnern bereits mit dem Ergebnis erfolgt, dass das Plangebiet als gewerbliche Baufläche festgelegt wurde.

Im FNP der Stadt Könnern sind 4 große Gewerbebestände festgelegt. Diese Standorte wurden zum Teil schon entwickelt. Bei Alternativstandorten für dieses Plangebiet müsste der FNP geändert und Flächen umgewidmet werden, die für landwirtschaftliche Nutzflächen oder ähnliches vorgesehen sind.

3 Begründung zentraler Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich störenden Gewerbebetrieben. Demzufolge sind allgemein zulässig:

1. Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

Entsprechend § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO und zum Schutz des Gebietscharakters sind Wohnungen nur dann ausnahmsweise zulässig, wenn sie von Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhabern und Betriebsleitern bewohnt werden, die dem jeweiligen Betrieb zugeordnet sind. Ebenso zum Schutz des Gebietscharakters sind gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten ausnahmsweise zugelassen, wenn sie mit den im Gewerbegebiet zulässigen Nutzungen verträglich sind.

3.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und die Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,8 als Höchstmaß festgesetzt. Die festgelegte Grundflächenzahl dient der Gewährleistung eines ausgewogenen Verhältnisses von bebauten Bereichen und Freiräumen bzw. unversiegelten Flächen, ermöglicht jedoch eine in diesem Bereich entsprechende bauliche Nutzung des Grundstückes.

Als Höchstmaß der Höhe baulicher Anlagen wird (Gebäude-)Oberkante 35 m festgesetzt. Der untere Bezugspunkt ist das gewachsene Gelände am Gebäude. Diese Höhe ist aus städtebaulicher Sicht für dieses Gebiet verträglich.

3.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, § 23 BauNVO)

Mit den Baugrenzen wird ein großzügiges Baufenster definiert, um so eine möglichst flexible Bebauung zu ermöglichen.

3.4 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Zur Rückhaltung von Niederschlagswasser ist eine Fläche mit der Zweckbestimmung „Regenwasserrückhaltebecken“ festgesetzt.

3.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25)

Die dargestellten konkreten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft stellen die Maßnahmen dar, die der Vermeidung, Verminderung und dem Ausgleich bzw. Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft dienen. Die Maßnahmen werden hinsichtlich ihrer Wirkung auf die Schutzgüter begründet. Dabei kann eine Maßnahme für mehrere Schutzgüter gleichzeitig Verbesserungen erzielen (Wechselwirkungen). Sie dienen letztendlich der Umsetzung der zuvor beschriebenen Zielkonzeptionen.

Die Schutzmaßnahmen beinhalten Maßnahmen zur Bestandssicherung und haben das Ziel, Beeinträchtigungen zu vermeiden bzw. zu vermindern. Sie sind entsprechend vor und während der Bauphase vorzunehmen. Pflegemaßnahmen sind auf die Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege abgestimmt. Sie beinhalten Maßnahmen zur Bestandssicherung und Erhaltung vorhandener naturnaher und ortsgerechter Vegetationsbestände im B-Plangebiet. Sie sind stets unabhängig von den Baumaßnahmen durchzuführen. Die Entwicklungsmaßnahmen sind gleichfalls auf die Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege abgestimmt. Sie beinhalten Maßnahmen zur naturnahen und ortsgerechten Entwicklung des B-Plangebietes. Die Maßnahmen sollen zeitnah zum Eingriff realisiert werden.

3.5.1 Schutz von Menschen und Landschaft

- Einhaltung der im B-Plan genannten Immissionsrichtwerte,
- Zur Entwicklung des Landschaftsbildes sind Grünflächen innerhalb des Geltungsbereiches zu entwickeln. Nach Möglichkeit sind Staudenpflanzen sowie standortheimische Sträucher und Bäume zu verwenden und auf Koniferen zu verzichten.
- Die zu entwickelnden Grünflächen werden eine ästhetische Aufwertung des Gebietes erzielen.

3.5.2 Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Wasser, Klima und Luft

- Stellplätze sind so herzustellen, dass das anfallende Niederschlagswasser versickern kann (Schotterrassen, Rasengitter, Betonpflastersteine im Splittbett).
- Anfallender Mutterboden ist gesondert zu lagern und wieder zu verwenden.
- Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist nur auf versiegelten, abflusslosen Flächen möglich. Eine Entsorgung kontaminierter Abwässer ist fachgerecht erforderlich.
- Zur Sicherung und Verbesserung der klimatischen Situation ist pro angefangene 10 Stellplätze (beginnend ab 5 Stck.) je ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Dieser hat die Stellfläche bzw. die Zufahrtstraße zu überschatten. Diese Maßnahme dient nicht nur der Überschattung und damit dem Temperatenausgleich auf Stellplatzflächen, der Bindung von Staub und dem Filtern von Luftschadstoffen, sondern fungiert gleichzeitig als Bodenschutzmaßnahme, indem der Wasserhaushalt, das Porenvolumen und die Lebensbedingungen der Organismen im Boden verbessert werden.
- Die Verbesserung der klimatischen Situation kann auch durch Fassadenbegrünung erreicht werden. Da Pflanzen extrem viel Staub binden können, wirken sie temperatenausgleichend und können auch Schadstoffe filtern. Somit kann das Mikroklima verbessert werden.

3.5.3 Schutz-, Pflege und Entwicklungsmaßnahmen für Vegetationsflächen und Einzelgehölze

- Entwicklung von Baum-Strauchhecken bzw. Blühstreifen (A1),
- Ausbildung des Regenrückhaltebeckens als mesophiles Grünland (A2),

- Entwicklung von vegetationsbedeckten Flächen innerhalb der nicht bebauten Flächen innerhalb der Baugrenzen (A3)

Entwicklung von Baum-Strauchhecken bzw. Blühstreifen (A1)

Außerhalb der Baugrenze sind die Flächen als Biotopgestaltende Maßnahmen zu gestalten. Hierbei ist ein Wechsel von einer Bepflanzung als Baum-Strauchhecke und der Schaffung von Blühstreifen vorzunehmen. Es sind heimische Arten zu verwenden. Auf der Gesamtfläche von 48.220 m² sind ca. 60 % als Gehölze und 40 % als Blühstreifen zu entwickeln.

Nach Herstellungs- und Fertigstellungspflege ist die Fläche der natürlichen Sukzession zu überlassen.

Ausbildung des Regenrückhaltebeckens als mesophiles Grünland (A2)

Als Ausgleichsmaßnahme soll das Regenrückhaltebecken als mesophiles Grünland entwickelt werden. Die Fläche beträgt ca. 10.227 m².

Es ist eine Regiosaatgutmischung Frischwiese (z.B. Blumenanteil 30 %, Gräseranteil 70 %) der Herkunftsregion 4 Ostdeutsches Tiefland anzusäen. Die Flächen können 2x jährlich gemäht werden.

Die Maßnahme dient dem Ausgleich von Eingriffen in die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden und Landschaftsbild.

Entwicklung von vegetationsbedeckten Flächen innerhalb der nicht bebauten Flächen innerhalb der Baugrenzen (A3)

Innerhalb der überbaubaren Grundstücke der Gewerbegebiete sind insgesamt 14.560 m² nicht überbaubar. Diese Flächen sind als Grünflächen zu gestalten. Mindestens sind diese als Scherrasen zu entwickeln.

3.5.4 Schutzmaßnahmen für Tiere

- V 1 – Bauen außerhalb der Brutzeit von Vögeln
- V 2 – Vermeidung großer Glasscheiben in Bereichen mit Durchsicht in die freie Landschaft und in Eckbereichen
- V 3 – Verwendung von reflexionsarmem Glas
- V 4 – Überprüfen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten des Hamsters vor Baubeginn
- CEF-Maßnahme Feldlerche
- Ggf. erforderliche CEF – Hamster

V 1 – Verlegung der Bautätigkeit außerhalb der Brutzeiten von Vögeln

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen soll der Beginn der Bauphase außerhalb der Brutzeit erfolgen (nicht vom 01.03. bis 15.07.). Bauvorbereitende Maßnahmen sind ausschließlich im Zeitraum 01.08. eines Jahres bis 28.02. des Folgejahres zulässig. Baumaßnahmen, die vor Beginn der Brutzeit begonnen wurden, können, sofern sie ohne größere Unterbrechung fortgesetzt werden, in der Brutzeit fortgeführt werden. Eine mögliche Unterbrechung der Baumaßnahme darf höchstens eine Woche betragen.

Kann der Bauherr nicht sicherstellen, dass während der Brutzeit eine Bautätigkeit unterbleibt, kann eine ökologische Baubegleitung erfolgen, die prüft, ob Nester im Baubereich vorhanden sind, die zerstört werden könnten oder ob Störungen ausgeschlossen sind.

V 2 – Vermeidung großer Glasscheiben in Bereichen mit Durchsicht in die freie Landschaft und in Eckbereichen

Die Verbindung in die umgebende freie Landschaft ist in allen Himmelsrichtungen gegeben. Große durchgängige Glasflächen mit > 8 m² sollen daher grundsätzlich vermieden werden. An den

Eckbereichen von Gebäuden sind keine Verglasungen vorzusehen (zumindest um die Ecken umgreifende Glasscheiben).

V 3 – Verwendung von reflexionsarmem Glas

Um die erhöhte Kollisionsgefahr für Vögel zu vermeiden, kann im Vorfeld bei der Planung der Fenster entgegengewirkt werden, indem die Außenreflexion vermindert wird. Hierfür können halbtransparente Materialien, beispielsweise Milch- oder Buntglas verwendet werden. Auch Schutzfolien oder Musterungen sind eine wirksame Methodik.

V 4 – Überprüfen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten des Hamsters vor Baubeginn

Vor Beginn der Baufeldfreimachung sollte nochmals eine flächengenaue Untersuchung der Baufläche nach Fortpflanzungs- und Ruhestätten des Hamsters erfolgen, um zwischenzeitlich neu erschlossene Fortpflanzungs- und Ruhestätten des Feldhamsters zu erfassen und ggf. Maßnahmen einzuleiten.

Die effektivste Methode zur Erfassung des Feldhamsters sowie zur Einschätzung der Bestandssituation ist die Kartierung der Baue. Generell sind die Zeiträume Ende April/Mai sowie unmittelbar nach der Ernte (Spätsommer) als Erfassungszeiten geeignet. Eine Erfassung zwischen diesen Zeiträumen ist bei einer vorzeitigen Mahd der Fläche ebenfalls möglich. Je nach geplantem Baubeginn ist das Zeitfenster entsprechend zu wählen.

Im Herbst verschließt der Feldhamster seinen Bau (Röhren) und hält Winterschlaf. Während dieser Zeit ernährt er sich aus in der Vegetationszeit angelegten Vorratskammern. Mit Beginn der Aktivität in den Frühjahrsmonaten (April/Mai) wird der Bau wieder geöffnet.

Eine Erfassung im Spätsommer im direkten Anschluss an die Ernte (vor dem Umbrechen) ist auf Grund fehlender Vegetation und Gewährleistung der Aktivität aller Tiere zu bevorzugen.

Im Frühjahr muss die Begehung Mitte/Ende Mai erfolgen, um sicherzustellen, dass alle Feldhamster die Baue geöffnet haben. Eine Erfassung in dieser Zeit kann jedoch stark durch die Feldfrüchte erschwert werden, da diese teilweise bereits eine hohe Deckung besitzen. Daher kann der Boden nicht oder nur bedingt eingesehen werden.

Die Kontrolle muss sich auf den Ackerflächen in einer Breite von beidseits 50 m entlang der geplanten Zuwegungen und der Kranstellflächen, einschließlich Fundamentbereichen erstrecken. Die Begehung soll streifenförmig in einem Abstand erfolgen, welcher eine 100%ige Sichtabdeckung gewährleistet. Eine Begehung der gesamten Fläche ist hierfür ausreichend.

Zwischen Erfassungstermin und Baubeginn ist mindestens ein Zeitraum von vier Wochen erforderlich, um bei positivem Befund reagieren zu können.

CEF 1 – Feldlerche

Für den Verlust von Habitaten der Feldlerche sind habitatverbessernde Maßnahmen für die Feldlerche zu schaffen. Dies ist außerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans vorzusehen. Hierfür können Feldlerchenfenster oder Blühstreifen angelegt werden.

Die Anlage von Lerchenfenstern ist wie folgt durchzuführen: o Sämaschine für einige Meter anheben,

- Lerchenfenster auf 1 ha,
- jeweils mind. 20 m² Größe,
- Abstand 25 m zum Feldrand und 50 m von Wald- und Gehölzrändern,
- Lage zwischen den Fahrgassen einhalten,
- weitere Bewirtschaftung der Ackerfläche.

Es ist eine dauerhafte Sicherung der Maßnahme erforderlich. Blühstreifen sollten eine Mindestbreite von 50 m besitzen, es ist darauf zu achten, dass autochthones, kräuterreiches Saatgut verwendet wird. Insgesamt sind die habitatverbessernden Maßnahmen für ca. 10 Brutpaare der Feldlerche anzulegen, somit auf 3 – 4 ha.

Ggf. erforderliche CEF – Hamster

Bei positiven Nachweisen von Feldhamstern sind artenschutzrechtliche Maßnahmen anzuwenden. Hierfür können Umsiedlungen/Umsetzungen oder Vergrämungsmaßnahmen durchgeführt werden.

Bei der Umsiedlung/Umsetzung von Hamstern werden geeignete Lebendfallen vor den Zu- und Ausgängen der Hamsterbaue aufgestellt. Ist ein Fang mit den Fallen nicht erfolgreich, so werden die Baue der Hamster aufgegraben und die Hamster im Bau gefangen. Die gefangenen Hamster werden unvermittelt in das Ausweichhabitat/Ersatzhabitat (welches im Optimalfall hamsterfreundlich bewirtschaftet wird) verfrachtet und dort freigelassen. Erfolgt eine Umsiedlung/Umsetzung in den Herbstmonaten sind den Hamstern ausreichende Nahrungsvorräte sowie künstlich angelegte Schräglöcher anzubieten.

Vergrämungsmaßnahmen können als Alternative durchgeführt werden. Hierzu sind Schwarzbrachen anzulegen, die zum Abwandern der Tiere mangels Deckung und Futter führen. Dieses ist jedoch nur realisierbar, wenn im direkten Umfeld geeignete Deckung und Nahrungsflächen vorhanden sind bzw. angeboten werden.

Ferner ist zu beachten, dass eine Vergrämung mittels Nahrungsentzug erst mit Beginn der Nahrungssuche im Frühjahr (ab April/Mai) wirksam werden kann. Der Erstumbruch ist vor der Aktivitätsphase (spätestens März) der Hamster durchzuführen. Vor Baubeginn hat eine Begehung (Effizienz-Kontrolle) der Fläche zu erfolgen. Anschließend ist die Schwarzbrache bis zur Fertigstellung der flächenbeanspruchenden Baumaßnahmen zu erhalten. Hierbei ist möglichst eine pfluglose Bearbeitung anzuwenden. Ist dies nicht möglich darf die Fluchtiefe 30 cm nicht überschreiten.

Für die Durchführung dieser Maßnahmen sind Ausnahmegenehmigungen nötig. Diese Maßnahmen greifen jedoch erst bei positivem Befund. In jedem Fall ist die untere Naturschutzbehörde unmittelbar, spätestens zwei Wochen nach Begehungstermin über die Ergebnisse zu informieren.

3.5.5 Gestaltungsmaßnahmen

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 33,8 ha. Für diese Fläche ist in der Planzeichnung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 angegeben. Das bedeutet, dass 20 % der gesamten Fläche nicht versiegelt werden dürfen. Demzufolge ist die Planfläche in Gehölz- und Grünflächen zu gliedern, um diese Freiflächen aufzuwerten sowie Gestaltungsmaßnahmen zu realisieren (vgl. Grünordnungsplan).

Innerhalb der ausgewiesenen Bauflächen sollen die Grünflächen so gestaltet werden, dass sie für Tiere (insbes. Insekten) als Nahrungsflächen dienen (lippenblütenreiche Pflanzenarten) und der Erhöhung der landschaftlichen ästhetischen Wirkung beitragen.

3.5.6 Empfohlene Gehölzarten

Art (deutsch)	Art (wissenschaftlich)	Bemerkung
Bäume		
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>	
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>	
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>	
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>	
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>	
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>	
Bäume 2. Ordnung – Hauptbestand, Waldmantel		
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>	

Eberesche	Sorbus aucuparia	
Wild-Birne	Pyrus communis	
Speierling	Sorbus domestica	
Sträucher - Waldmantel		
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna	
Zweigrifflicher Weißdorn	Crataegus laevigata	
Hunds-Rose	Rosa canina	
Kornelkirsche	Cornus mas	
Hasel	Corylus avellana	
Liguster	Ligustrum vulgare	
Schlehe	Prunus spinosa	
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea	
Roter Hartriegel	Cornus sanguineau	
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica	
Gem. Felsenbirne	Amelanchier ovalis	gebietsfremd
Felsen-Kirsche	Prunus mahaleb	gebietsfremd
Berberitze	Berberis vulgaris	
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana	
Mehlbeere	Sorbus aria	
Bodendecker		
Zwergmispel	Cotaneaster spec.	

Auf die Pflanzung folgender Gehölzarten sollte unbedingt verzichtet werden, da sie sich spontan vermehren und in die natürliche Vegetation eindringen:

- Eschenahorn (Acer negundo)
- Robinie (Robinia pseudoacacia)
- Schneebeere (Symphoricarpos albus)

3.6 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

Längs der Landesstraße gilt ein Anbauverbot von 20 Meter (§ 22 Straßengesetz) bauliche Anlagen in einer Entfernung bis zu 40 Meter benötigen zusätzlich einer Baugenehmigung.

Bei der Planung / Umsetzung der Begrünungsmaßnahme A 1 nördlich der L 144 sind folgende Mindestmaße zum befestigten Fahrbahnrand einzuhalten:

- Sträucher ≥ 4-5m
- Obstbäume ≥ 7,80 m
- Laubbäume ≥ 8,00 m

4 Erschließung

4.1 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung für das Plangebiet wird derzeit geprüft. Durch das Plangebiet verläuft die L144. Die zulässige Geschwindigkeit in dem Abschnitt beträgt 100 km/ h.

Die Erschließung von GE 1 und GE 2 erfolgt über einen Kreisverkehr.

4.2 Ver- und Entsorgung

4.2.1 Trinkwasserversorgung

Eine äußere Erschließung des Gewerbegebietes Nord II ist derzeit nicht gegeben.

Je nach benötigten Trinkwassermengen ist zu prüfen ob eine Versorgung über das angrenzende Gewerbegebiet Nord erfolgen kann.

Die MIDEWA Niederlassung Anhalt-Harzvorland betreibt im angrenzenden Gewerbegebiet Könnern Nord eine Druckererhöhungsstation welche den mittleren Wasserbedarf des vorhandenen Gewerbegebietes abdeckt. Als Wasservorlage ist dieser ein ETB von 2x125 m³ vorgeschaltet. Die Wasserzuführung des ETB erfolgt über eine Transportleitung DN 100 von FWÜST Baalberge.

Die Kosten der äußeren und inneren Erschließung sind vom Investor/von der Investorin zu planen und zu tragen. Vor Baubeginn ist die Bauplanung mit der MIDEWA GmbH abzustimmen. Die erforderliche innere und äußere wasserseitige Erschließung erfolgt durch den Erschließungsträger/die Erschließungsträgerin. Hierzu ist ein separater Vertrag über den Bau und Übernahme von Wasserversorgungsanlagen erforderlich, der mit MIDEWA GmbH abzuschließen ist. Er regelt Art, Umfang sowie Kostenübernahme der Erschließung. Mit der Erschließung darf erst begonnen werden, wenn der Vertrag vorliegt und der bautechnischen Planung durch die MIDEWA GmbH zugestimmt wurde.

4.2.2 Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung kann über das bestehende Druckentwässerungssystem gewährleistet werden. Im Bereich des bestehenden Gewerbegebietes verläuft eine Transportleitung ADL 125x7,4 in Richtung Klärwerk Könnern, an diese kann das neu erschließende Baugebiet entsprechend der Satzung Nr. 02/13 über die Abwasserbeseitigung und den Anschluss an die öffentlichen Abwasseranlagen des Wasserzweckverbandes „Saale-Fuhne-Ziethen“, angeschlossen werden.

4.2.3 Regenwasser

Ein verbandseigener (Wasserzweckverband „Saale-Fuhne-Ziethen“) Regenwasserkanal ist nicht vorhanden und nicht in Planung. Das anfallende Regenwasser ist dementsprechend auf den Grundstücken zu belassen oder kann ggf. in das vorhandene Grabensystem abgeleitet werden. Die notwendige wasserrechtliche Erlaubnis, ist beim Salzlandkreis 42 FD Natur und Umwelt, Aschersleben, zu erfragen.

4.2.4 Telekommunikation

Im direktem Planbereich befinden sich derzeit keine Telekommunikationslinien.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, zu beachten.

4.2.5 Elektrizität

Eine zukünftige Versorgung des geplanten Gewerbegebietes kann nur über eine neue, leistungsstarke Mittelspannungskabelerschließung mit ausreichender Übertragungskapazität erfolgen.

5 Örtliche Bauvorschriften nach § 35 BauO LSA i. V. m. 9 Abs. 4 BauGB

Bei Abstandsflächen und Abständen gilt die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA).

6 Hinweise

6.1 Archäologische Bodenfunde

Nach § 9 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) sind Befunde mit dem Merkmal eines Kulturdenkmals „bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen“. Eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie oder von ihm Beauftragter ist zu ermöglichen.

6.2 Grenzmarken

Es wird darauf hingewiesen, dass innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Grenzeinrichtungen (Grenzmarken) vorhanden sind.

In diesem Zusammenhang wird auf § 5 und § 22 des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt (VermGeoG LSA) hingewiesen, wonach derjenige ordnungswidrig handelt, der unbefugt Grenzmarken einbringt, verändert oder beseitigt.

7 Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung

Ergänzend zu den ausgewiesenen Planungszielen (vgl. Punkt 1.2) sind folgende öffentliche Belange von Bedeutung in der Abwägung (gem. §2 Abs. 3 BauGB) berücksichtigt.

- *Die Belange der Wirtschaft* insbesondere Arbeitskräfte: gem. Landesentwicklungsplan ist die Stadt Könnern als Verdichtungsraum zu einem Leistungsfähigen Wirtschafts- und Dienstleistungsraum insbesondere durch die Stärkung seiner Zentralen Orte weiterzuentwickeln. Diese Maßgabe ist auch bei der Bauleitplanung der Gemeinden vorrangig zu berücksichtigen (§1 Abs. 6 Nr. 8c BauGB). Der Bebauungsplan 01/2021 Kennwort: „Gewerbegebiet Nord II“ ermöglicht die Ansiedlung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben auf den Grundstücksflächen. Durch die Möglichkeit der Fortentwicklung des Gewerbebestandes dient der Bebauungsplan der Schaffung von Arbeitsplätzen. Dies stärkt die Wirtschafts- und Steuerkraft der Stadt Könnern.
- *Die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile:* Bei der Abwägung ist zu berücksichtigen, dass die vorliegende, verbindliche Bauleitplanung die Stadt Könnern erhält,

erneuert und fortentwickelt. Eine Überplanung der gewachsenen städtebaulichen Struktur erfolgt entsprechend der vorhandenen Verhältnisse.

- Die *Belange des Umweltschutzes*: Das Plangebiet wird aktuell landwirtschaftlich genutzt und ist unversiegelt. Festgesetzt ist eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung an dem Standort, welche den Aufgaben von Erhaltung und Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen gerecht wird.

Weiterhin sind in der Abwägung die **Vermeidung von Emissionen** sowie die **Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse** sowie die **Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung** bei der gewerblichen Weiterentwicklung des Standortes zu berücksichtigen.

Anlage 1: Umweltbericht zum B-Plan „Gewerbegebiet Könnern“

LPR GmbH Dessau

Anlage 2: Umweltbericht zum B-Plan „Gewerbegebiet Könnern“, hier: Kartierungsbericht

LPR GmbH Dessau

Anlage 3: Nordspange Könnern, hier: Baugrunderkundung

THALEN Consult GmbH