

**STADT KÖNNERN**

**BEBAUUNGSPLAN**

**NR. 1/2013 „AM ZOLL BEESEDAU“**

**BEGRÜNDUNG**

**SATZUNG**  
STAND: 04/2018

**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  
Stadtplaner AK LSA 1927-10-3-d

## Inhaltsverzeichnis

1.	VERANLASSUNG .....	2
2.	ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES GEBIETES .....	3
3.	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND VORSCHRIFTEN, PLANRECHTFERTIGUNG .....	4
3.1	Raumordnung .....	4
3.2	Flächennutzungsplan.....	9
3.3	Landschaftsplan.....	9
4.	ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANS .....	10
5.	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN .....	10
5.1	Art der baulichen Nutzung .....	10
5.2	Maß der baulichen Nutzung .....	12
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen .....	13
5.4	Flächen für Nebenanlagen.....	14
5.5	Verkehrsflächen.....	14
5.6	Ver- und Entsorgung.....	15
5.7	Grünflächen .....	18
5.8	Wasserflächen .....	18
5.9	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen.....	19
5.10	Immissionsschutz.....	19
5.11	Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen .....	27
6.	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN.....	28
7.	VERMERKE.....	28
8.	HINWEISE .....	31
9.	UMWELTBERICHT.....	31
9.1	Einleitung.....	31
9.1.1	Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung.....	31
9.1.2	Inhalt und Ziele des Bebauungsplans .....	33
9.1.3	Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes .....	33
9.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	34
9.3	Geprüfte Alternativen .....	39
9.4	Zusätzliche Angaben .....	39
9.4.1	Merkmale der verwendeten technischen Verfahren .....	39
9.4.2	Hinweise auf Schwierigkeiten .....	39
9.4.3	Überwachung .....	39
9.4.4	Gesamtbewertung .....	40
9.4.5	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	41
9.5	Verträglichkeit mit der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie.....	41
10.	EINGRIFFSREGELUNG.....	46
11.	MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG .....	51
12.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN .....	51
13.	FLÄCHENBILANZ .....	52
	LITERATURVERZEICHNIS .....	52

## 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).

Der Bebauungsplan 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 des Bebauungsplans (Kap. 5) plant die Gemeinde in verbindlicher Weise.

Nach § 1 Abs. 2 Planzeichenverordnung (PlanZV) 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 soll einerseits die Grundstücke Zoll 2 bis 5 städtebaulich ordnen und andererseits die Nutzungsmöglichkeiten bereits bebauter Grundstücke erweitern. Vorhabensträger ist der im Geltungsbereich bereits ansässige Gewerbebetrieb Tiefbau GmbH Ebeling (Baumaschinenverleih).

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die gewerbliche Nutzung von bisher im Außenbereich gelegenen Flächen geschaffen. Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die im bisherigen Außenbereich gelegenen Flächen sind im Flächennutzungsplan bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Deshalb muss der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Könnern entsprechend geändert werden. Nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB kann mit der Aufstellung eines Bebauungsplans gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan geändert werden. Die erforderliche 3. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt in diesem so genannten Parallelverfahren.

Der Bebauungsplan wird im Normalverfahren aufgestellt.

Die Genehmigung des Flächennutzungsplans der Stadt Könnern gilt gemäß § 6 Abs. 4 Satz 4 BauGB mit Datum vom 1. Dezember 2009 als erteilt. Der Flächennutzungsplan der Stadt Könnern wurde durch Aushang in den Bekanntmachungskästen der Stadt Könnern vom 7. Dezember 2009 bis zum 18. Dezember 2009 bekannt gemacht. Zum Jahresbeginn 2010 hat sich der Gebietsstand der Stadt Könnern durch die Eingemeindung der bis dahin selbstständigen Gemeinden Cörmigk, Edlau, Gerlebogk und Wiendorf verändert.

Werden Gemeinden in ihrem Gebiet geändert, gelten gemäß § 204 Abs. 2 Satz 1 BauGB bestehende Flächennutzungspläne fort. Die Befugnis und die Pflicht der Gemeinde, fortgeltende Flächennutzungspläne aufzuheben oder für das neue Gemeindegebiet zu ergänzen oder durch einen neuen Flächennutzungsplan zu ersetzen, bleiben nach § 204 Abs. 2 Satz 3 BauGB unberührt.

Damit wird die Verpflichtung der Gemeinde betont, nach einer Veränderung ihres Gebietsstands die bestehenden Flächennutzungspläne durch einen neuen zu ersetzen. Dadurch wird allerdings nicht das Recht der Gemeinde beschnitten, als Zwischenschritt auf einen neuen Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet einen fortgeltenden Flächennutzungsplan zu ändern, wenn dies nach § 1 Abs. 3 BauGB städtebaulich erforderlich ist.

Insofern ist die notwendige 3. Änderung des fortgeltenden Flächennutzungsplans der Stadt Könnern ein Zwischenschritt auf die Aufstellung eines neuen Flächennutzungsplans der Stadt Könnern in ihrem gegenwärtigen Gebietsstand.

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb des Flurbereinigungsverfahrens „Beesenlaublingen“, dabei handelt es sich um eine Unternehmensflurbereinigung nach § 87 Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) aus Anlass des Neubaus der A 14 Magdeburg – Halle. Im Flurbereinigungsgebiet gilt nach § 34 FlurbG von der Bekanntgabe des Flurbereinigungsbeschlusses bis zur Unanfechtbarkeit des Flurbereinigungsplanes eine Veränderungssperre.

Als Kartengrundlage für die zeichnerische Darstellung des Bebauungsplans wird die Automatisiert geführte Liegenschaftskarte (ALK) im Maßstab 1:1.000 verwendet. Die Kartengrundlage wird durch das Ergebnis einer Vermessung ergänzt.

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

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans "Am Zoll Beesedau" liegt im nordwestlichen Randbereich des Gebiets der Stadt Könnern, südöstlich der Ortslage Beesedau. Südlich des Geltungsbereichs verläuft die Landesstraße L 149 Zerbst (B 184) – Lödderitz – Kleinpaschleben (B 185) – Bebitz – Beesenlaublingen (B 6).

Mit dem Neubau der A 14 Halle – Magdeburg wurde auch die Kreisstraße K 2107 von der L 149 in Richtung Bernburg neu an die L 149 angebunden. Der westliche Rand dieser neuen Trasse der K 2107 stellt den östlichen Rand des Geltungsbereichs dar. Der Abschnitt der K 2107, der die Ortslage Beesedau mit dem durchgehendem Abschnitt der K 2107 verbindet, wurde an diese neu angebunden. Diese neue Trasse des Abschnitts der K 2107 von der Ortslage Beesedau bildet die nordöstliche Grenze des Geltungsbereichs.

Der westliche Rand des Geltungsbereichs wird im nördlichen Abschnitt durch den östlichen Rand der Zufahrt zu den Grundstücken Zoll 2, 3, 4 und 5 begrenzt. Nach der Querung dieser Straße durch die Kuhfurt verläuft die westliche Grenze des Geltungsbereichs auf der östlichen Seite dieses Grabens und bezieht die Straßenfläche in den Geltungsbereich ein.

Die südliche Grenze des Geltungsbereichs verläuft auf den südlichen Grenzen der Grundstücke Zoll 2 und 3. Östlich davon wird der noch bestehende Straßenabschnitt der früheren L 149 in den Geltungsbereich mit einbezogen. Der nach dem Neubau der A 14 zurück gebaute Abschnitt der früheren L 149 wird dagegen nicht in den Geltungsbereich einbezogen und bildet weiter in nördliche Richtung die Grenze des Geltungsbereichs.

Im gesamten Flurbereinigungsgebiet „Beesenlaublingen“ werden die Grundstücke nach Lage, Form und Größe neu gestaltet. Die beabsichtigten künftigen Flurstücke mit ihren Grenzen waren der Stadt Könnern bereits während der Aufstellung des Bebauungsplans bekannt. Während der Aufstellung des Bebauungsplans wurde das Liegenschaftskataster berichtigt und für die neu gebildeten Flurstücke Nummern erteilt. Die Grenze des Geltungsbereichs folgt nicht den zu Beginn des Aufstellungsverfahrens bestehenden Flurstücksgrenzen, sondern den Grenzen der neu gebildeten Flurstücke.

Die Gesamtausdehnung beträgt in Nord-Süd-Richtung ca. 215 m und in Ost-West-Richtung ca. 125 m. Die Gesamtfläche des Plangebiets beträgt etwa 1,4 ha.

Das Gelände ist relativ eben und hat eine Höhe von etwa 65 m ü. NHN.

Im Zentrum des Plangebiets befinden sich die vier Grundstücke Zoll 2, 3, 4 und 5. Diese Grundstücke sind alle bebaut.

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen folgende Flurstücke der Flur 19 der Gemarkung Beesenlaublingen:

67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76

### **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 2010 (LEP-LSA) des Landes Sachsen-Anhalt (LSA) und im Regionalen Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg vom 7. Oktober 2005 enthalten. Nach dem Wirksamwerden des künftigen REP Magdeburg werden dessen Festlegungen für das Plangebiet die regionalplanerischen Ziele und Grundsätze des REP A-B-W ablösen.

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 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.

Das Referat „Raumordnung, Landesentwicklung“ (Referat 309) des Landesverwaltungsamts hat als obere Landesplanungsbehörde in dessen Schreiben vom 16. August 2012 festgestellt, dass die Planung nicht raumbedeutsam im Sinne von raumbeanspruchend oder raumbeeinflussend ist und eine landesplanerische Abstimmung demzufolge nicht erforderlich ist.

## Landesentwicklungsplan

Die Stadt Könnern gehört nach dem Landesentwicklungsplan 2010 zum ländlichen Raum. Entsprechend der Entwicklungsmöglichkeiten sind nach Grundsatz 8 im ländlichen Raum vier Grundtypen zu unterscheiden, die durch die Regionalplanung räumlich präzisiert bzw. festgelegt werden können. Die Stadt Könnern gehört zu dem Grundtyp „Ländlicher Raum mit relativ günstigen Produktionsbedingungen insbesondere für die Landwirtschaft und/oder Potenzialen im Tourismus“. Zielstellung für den ländlichen Raum mit günstigen Produktionsbedingungen insbesondere für die Landwirtschaft und/oder Potenzialen im Tourismus ist es, diese Standorte zu sichern und dafür Sorge zu tragen, dass sich die beiden Nutzungsformen ergänzen.

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen gemäß Grundsatz 13 vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leer stehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt werden. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden vorhandene bebaute Grundstücke in der Stadt Könnern genutzt.

Die Siedlungsentwicklung ist mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung und -bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel abzustimmen (Ziel 23). Der Geltungsbereich liegt in der Nähe der Bushaltestelle „Beesedau Zoll“, an der Busse der Regionalbuslinie von Bernburg in Richtung Beesenlaublingen – Alsleben – Belleben verkehren.

Durch die Festlegung von Zentralen Orten ist gemäß Ziel 27 zu gewährleisten, dass in allen Teilen des Landes ein räumlich ausgeglichenes und gestuftes Netz an Ober-, Mittel- und Grundzentren entsteht bzw. erhalten bleibt, welches durch leistungsfähige Verkehrs- und Kommunikationsstrukturen mit- und untereinander verflochten ist.

Grundzentren sind nach Ziel 39 des Landesentwicklungsplans in den Regionalen Entwicklungsplänen festzulegen. Die Stadt Könnern ist nach Ziel 5.2.3 des REP A-B-W als Grundzentrum eingestuft. Grundzentrum ist danach der im Zusammenhang bebaute Ortsteil als zentrales Siedlungsgebiet einer Gemeinde einschließlich seiner Erweiterungen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, ein Grundzentrum soll in der Regel über mindestens 3.000 Einwohner verfügen.

Die Standortvoraussetzungen für die Wirtschaft des Landes sind gemäß Grundsatz 45 im Rahmen einer nachhaltigen, zukunftsorientierten Gesamtentwicklung zu entwickeln und zu fördern durch u. a. die Stärkung kleiner und mittlerer Betriebe sowie die Betreuung und Sicherung bestehender Unternehmen/Wirtschaftsstandorte. Insofern werden mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans die Standortvoraussetzungen für die Wirtschaft gefördert.

Die Neuerschließung und Erweiterung von Industrie- und Gewerbeflächen ist gemäß Ziel 56 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. Die Stadt Könnern wird gemäß Ziel 57 als Vorrangstandort mit übergeordneter strategischer Bedeutung für neue Industrieansiedlungen festgelegt.

Alle bestehenden Industrie- und Gewerbeflächen haben gemäß Ziel 59 eine besondere Bedeutung für Unternehmensansiedlung und -entwicklung. Die Erweiterung dieser Gebiete liegt gemäß Ziel 60 im öffentlichen Interesse und hat Vorrang vor anderen Nutzungen und der Neuerschließung von Flächen. Um zusätzliche Flächeninanspruchnahmen zu vermeiden, soll gemäß Grundsatz 49 vor einer Erweiterung oder Neuausweisung von Industrie- und Gewerbeflächen an diesen Standorten auch die Eignung von innerstädtischen Industriebrachen und anderer baulich vorgenuzter Brachflächen geprüft werden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden die Nutzungsmöglichkeiten bereits bebauter Grundstücke erweitert, eine Neuerschließung von Flächen erfolgt nicht. Die Aufstellung des Bebauungsplans ermöglicht auch die Wiedernutzbarmachung von brach gefallenen bebauten Grundstücken.

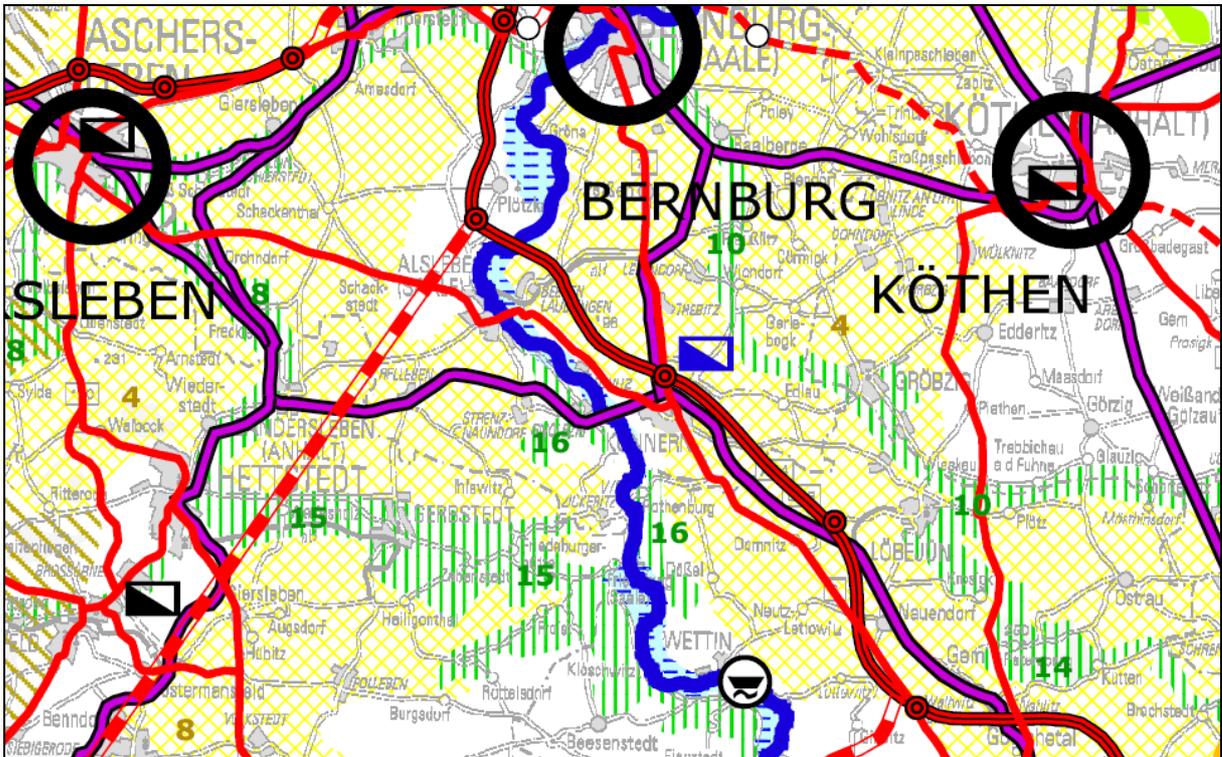


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan 2010

## Regionalplanung

Das Plangebiet liegt gegenwärtig in der Planungsregion Magdeburg. Träger der Regionalplanung für den Salzlandkreis ist nach § 21 Abs. 1 Nr. 2 LEntwG LSA die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg. Nach der bis zum 1. Januar 2008 geltenden Fassung des damaligen Landesplanungsgesetzes gehörte die Stadt Nienburg (Saale) zur Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg. Die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg hat am 16.03.2010 ihren Beschluss bekannt gegeben, dass sie den Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg neu aufstellt. Derzeit werden für den Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg die Abwägungsbeschlüsse für die Regionalversammlung erarbeitet.

Deshalb werden die bestehenden Ziele und Grundsätze der Regionalplanung für das Plangebiet im Regionalen Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W) vom 7. Oktober 2005 sowie die für das Plangebiet relevanten Ziele des Entwurfes des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg hier beschrieben.

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

## Regionaler Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg

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.

Aus südöstlicher Richtung reicht das Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft „Gebiet um Staßfurt-Köthen-Aschersleben“ bis an die Landesstraße 149 und erstreckt sich somit nicht auf den Geltungsbereich.

Das Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems „Unteres Saale-tal“ reicht aus westlicher Richtung in den Geltungsbereich. Das Gebiet enthält das Saale-tal bei Könnern. Ziele für dieses Gebiet sind die Erhalt, Wiederherstellung, Pflege und Entwicklung der ökologischen Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und Erhalt der Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbilds. Vorbehaltsgebiete sind nach der Begründung zum REP A-B-W (S. 15) in den meisten Fällen Landschaftsschutzgebiete. Bei diesem Vorbehaltsgebiet handelt es sich um das Landschaftsschutzgebiet „Saale“. Auf den innerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Teilflächen dieses Landschaftsschutzgebiets werden keine Nutzungsarten festgesetzt, die mit dem Vorbehaltsgebiet nicht vereinbar sind. Die Verbote und Genehmigungsvorbehalte der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Saale“ werden durch den Bebauungsplan und dessen Festsetzungen beachtet.

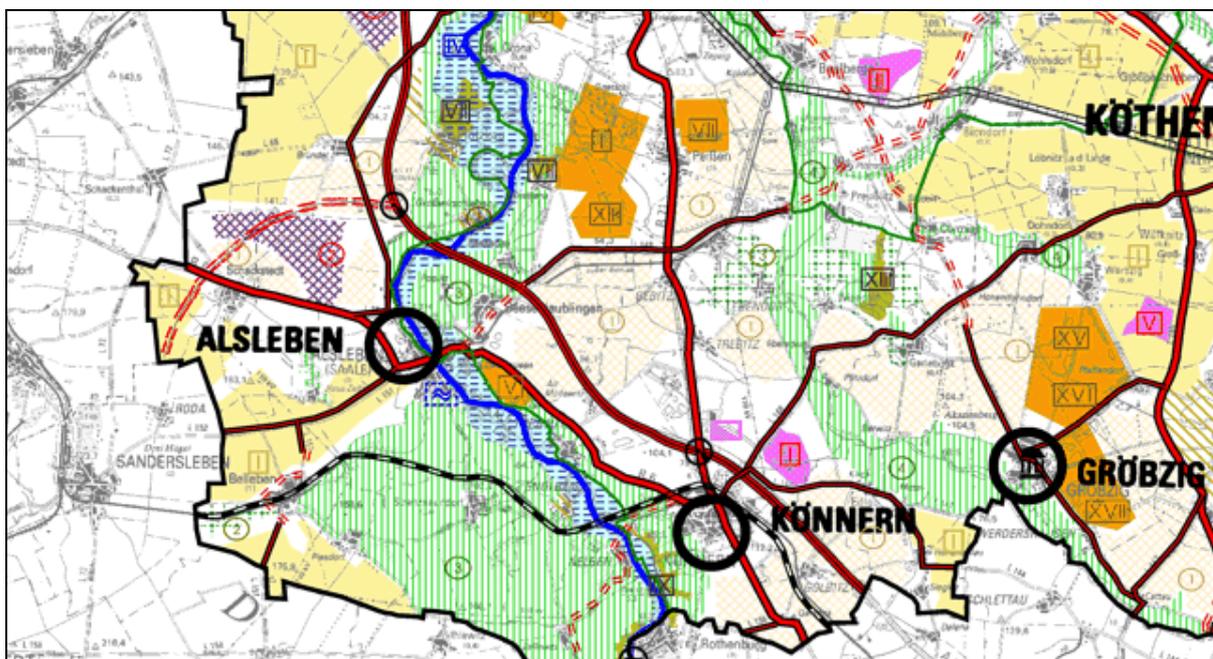


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalen Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg

#### Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg

Die Stadt Könnern wird im Entwurf zum REP Magdeburg, Ziel 27 Nr. 11 als Grundzentrum festgelegt, dessen räumliche Abgrenzung der Festlegungskarte Nr. 2.3.10 zu entnehmen ist. Diese legt die Kernstadt Stadt Könnern als Grundzentrum fest. Damit befindet sich das Plangebiet zwar im Gebiet der Stadt Könnern, allerdings außerhalb des Grundzentrums.

Das Gebiet des Bebauungsplans ist mit direkter Anbindung an die laut dem Ziel 64 Nr. 44 regional bedeutsame L 149 infrastrukturell und wirtschaftlich vorteilhaft gelegen. Zur südlich zum Plangebiet verlaufenden A 14 sind keine nahe gelegenen Zu- und Abfahrtmöglichkeiten vorhanden, sodass diese weniger bedeutsam für den Standort ist.

Regional bedeutsame Straßenverbindungen erbringen einen wesentlichen Beitrag zur Wirtschaftsförderung sowie zur Funktionsfähigkeit, zur Erreichbarkeit, zur Entlastung von Zentralen Orten und sonstigen Siedlungsbereichen.

Das Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft „Gebiet um Staßfurt-Köthen-Aschersleben“ verläuft laut der zeichnerischen Darstellung des Entwurfs zum REP Magdeburg bis an die Straße „Zoll“ an der Kreuzung zur L 149 und grenzt an das Plangebiet an.

Nach der zeichnerischen Darstellung des Entwurfs zum REP Magdeburg liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans im Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz der Saale. Die Vorbehaltsgebiete dienen dem vorbeugenden Hochwasserschutz bzw. Risikovorsorge und sind laut dem Ziel 119 als Teil des ökologischen Verbundsystems sowie für die landschaftsschöne Erholung zu erhalten.

Zur räumlichen Abgrenzung der kartographisch dargestellten Vorbehaltsgebiete wurden die Hochwasserschutzpläne (HQ 200) und die Erfassung der Überschwemmungsflächen der Elbe im Jahrhunderthochwasser 2002 des Landesbetriebs für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft (LHW) genutzt. Die Hochwassergefahrenkarte und die Hochwasserrisikokarte zeigen insbesondere für den nördlichen und westlichen Bereich des Plangebietes bei Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQ 200) ein Überschwemmungsrisiko an. In der Planzeichnung zum Bebauungsplan wurde die Grenze des Hochwasserrisikogebietes nachrichtlich übernommen. Laut dem Ziel 120 sind bereits bestehende Bebauungen bei Sanierungsmaßnahmen an das Gefahrenpotenzial anzupassen und zukünftig von Infrastrukturen für sensible Gewerbebetriebe freizuhalten.

Die textlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen eine an das Extremhochwasser (HQ 200) angepasste Errichtung baulicher Anlagen im Hochwasserrisikogebiet gewährleisten.

Für das Gewerbegebiet im Plangebiet ist eine verkehrliche und leitungsmäßige Erschließung bereits vorhanden und durch den Bebauungsplan sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen vorgesehen. Für die gegenüber dem vorhandenen Gewerbegrundstück erweiterte Teilfläche des Gewerbegebietes sind zusätzliche Erschließungsanlagen voraussichtlich nicht erforderlich. Insofern kann von einer Berücksichtigung des Zieles 120 des Entwurfes des REP Magdeburg ausgegangen werden.

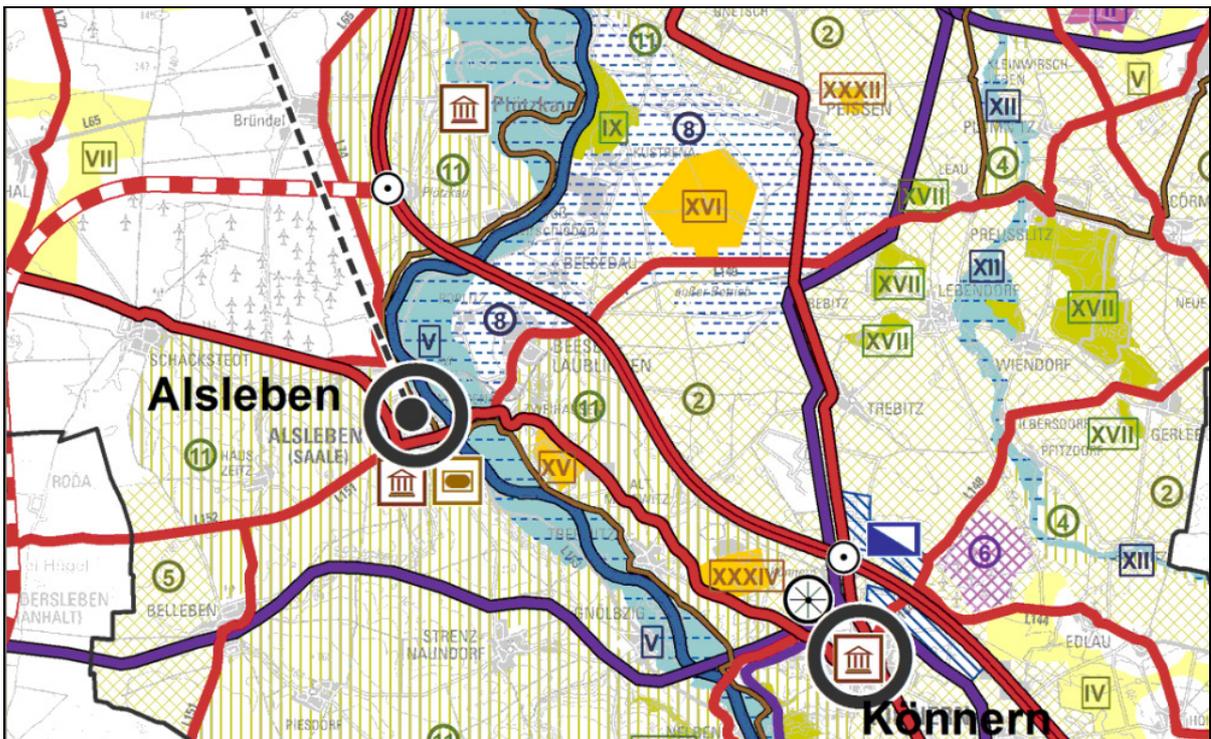


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalen Entwicklungsplan Magdeburg

## **3.2 Flächennutzungsplan**

Die Genehmigung des Flächennutzungsplans der Stadt Könnern gilt gemäß § 6 Abs. 4 Satz 4 BauGB mit Datum vom 1. Dezember 2009 als erteilt. Der Flächennutzungsplan der Stadt Könnern wurde im Dezember 2009 bekannt gemacht.

Im Flächennutzungsplan ist der gesamte Geltungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die benachbarten Flächen der K 2107 (durchgehender Abschnitt und Abschnitt von der Ortslage Beesedau) sowie der L 149 sind im Flächennutzungsplan als überörtliche Hauptverkehrsstraßen dargestellt.

Da die Festsetzungen des Bebauungsplans von der bisherigen Fassung des Flächennutzungsplans abweichen, wird der Flächennutzungsplan zeitlich parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans geändert. Die Darstellungen der 3. Änderung des Flächennutzungsplans sollen den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen.

Entlang der neu errichteten Straßenabschnitte nördlich und östlich des Geltungsbereichs wurden im Rahmen des Neubaus der A 14 Magdeburg – Halle im Abschnitt Bernburg – Könnern als Ausgleichsmaßnahmen 10.15f/AV und 10.15h sowie die Gestaltungsmaßnahmen G 2.14b und G 2.14h Bäume angepflanzt und Grünland angesät. Eine weitere Ausgleichsmaßnahme für dieses Vorhaben befindet sich südlich des Grundstücks Zoll 2. Dort wurde auf früheren Ackerflächen Grünland angesät sowie Bäume und Gebüsche angepflanzt.

Diese Ausgleichsmaßnahmen 10.15f/AV und 10.15h sowie die Gestaltungsmaßnahmen G 2.14b und G 2.14h erstrecken sich in den Geltungsbereich des Bebauungsplans hinein. Die planfestgestellten Anpflanzungen von Bäumen längs der K 2107 wurden tatsächlich mit einem um etwa 5 m kleineren Abstand zum Fahrbahnrand der K 2107 als planfestgestellt gepflanzt und sich deshalb befinden außerhalb des Gebiets des Bebauungsplans. Somit reichen in den Geltungsbereich des Bebauungsplans nur die planfestgestellten Flächen mit Ansaatgrünland, die die Baumstandorte umgeben, hinein.

## **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 des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

In Planungen und Verwaltungsverfahren sind die Inhalte der Landschaftsplanung gemäß § 9 Abs. 5 Satz 1 BNatSchG zu berücksichtigen. Soweit den Inhalten der Landschaftsplanung in den Entscheidungen nicht Rechnung getragen werden kann, ist dies gemäß § 9 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG 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 des Bebauungsplans enthält der Landschaftsplan keine Maßnahmenvorschläge.

## 4. Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Grundsätzlich soll der Bebauungsplan 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:

- Städtebauliche Ordnung der bisher unbeplanten, im Außenbereich gelegenen Flächen
- Nutzung von bisher im Außenbereich gelegenen Flächen zu gewerblichen Zwecken

Zwecke:

- Festsetzung eines, in Teilgebiete gegliederten Gewerbegebiets und von Mischgebieten
- Berücksichtigung der Anforderungen des Lärmschutzes einschließlich der Vorbelastung durch Gewerbe- und Verkehrslärm

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Der Plan bildet die Grundlage für weitere, zum Vollzug des Baugesetzbuchs erforderliche Maßnahmen.

## 5. Planinhalte und Festsetzungen

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Baugebiete im Geltungsbereich werden als Gewerbegebiete (GE) und als Mischgebiete (MI) festgesetzt.

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

Im Geltungsbereich sind gegenwärtig Wohnnutzungen (Gebäude Zoll 2, 3, 4 und 5) vorhanden, die durch die Aufstellung des Bebauungsplans Bestandsschutz behalten. Grundsätzlich sollen die Grundstücke Zoll 4 und 5 künftig gewerblich genutzt werden.

Künftige gewerbliche Nutzungen im Gewerbegebiet sollen den Bestandsschutz der dort und in der Nachbarschaft innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs vorhandenen Wohnnutzungen berücksichtigen. Deshalb sind im Gewerbegebiet GE 1 gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO als Gewerbebetriebe nur solche Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören (textliche Festsetzung 1.6). Eine Festsetzung von Lärmemissionskontingenten ist deshalb für dieses Baugebiet nicht erforderlich und erfolgt nicht. Damit sind in diesem Gewerbegebiet nur solche Gewerbebetriebe zulässig, die auch in einem Mischgebiet zulässig wären.

In den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 3 sind Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieser Satzung und unzulässig (textliche Festsetzung 1.3).

Vergnügungsstätten sind mit der von der Stadt Könnern angestrebten städtebaulichen Ausprägung der Baugebiete im Geltungsbereich nicht vereinbar. Das Ortsbild in den festgesetz-

ten Gewerbegebieten GE 1 bis GE 3 soll nicht durch Vergnügungsstätten beeinträchtigt werden, die dort bisher nicht vorhanden und somit untypisch sind. Diese Festsetzung dient auch der Vermeidung negativer städtebaulicher Auswirkungen durch eine Verdrängung anderer gewerblicher Nutzungen.

Danach sind in den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 3 allgemein zulässig

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

Danach sind in den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 3 ausnahmsweise zulässig:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Innerhalb der Gewerbegebiete GE 2 und GE 3 sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der jeweiligen Nutzungsschablone Tabelle angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK,i}$  nach DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ (Ausgabe 12/2006)<sup>1</sup> weder tags (06.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschreiten. Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt nach DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ (Ausgabe 12/2006), Abschnitt 5. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn die Beurteilungspegel  $L_r$  Tag und Nacht die entsprechenden Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreiten (Relevanzgrenze) (textliche Festsetzung 1.5).

Diese Festsetzung dient der vorbeugenden Umweltvorsorge im Hinblick auf benachbarte schutzbedürftige Wohnnutzungen in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 sowie die Wohngebäude Zoll 1 (ehemaliger Bahnhof Beesedau) und Zoll 6 außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

Im Gewerbegebiet GE 1 sind gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO die Änderung und die Erneuerung von Wohngebäuden allgemein zulässig (textliche Festsetzung 1.4). Mit dieser Festsetzung wird der Bestand an Wohnnutzungen in diesem Baugebiet planungsrechtlich abgesichert. Die Errichtung weiterer Wohngebäude ist in diesem Gewerbegebiet nicht zulässig.

**Mischgebiete** dienen gemäß § 6 Abs. 1 BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 Abs. 3 BauNVO gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und unzulässig (textliche Festsetzung 1.1). In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig (textliche Festsetzung 1.2).

Vergnügungsstätten sind mit der von der Stadt Könnern angestrebten städtebaulichen Ausprägung der Baugebiete im Geltungsbereich nicht vereinbar. Das Ortsbild in den festgesetzten Mischgebieten MI 1 und MI 2 soll nicht durch Vergnügungsstätten beeinträchtigt werden, die dort bisher nicht vorhanden und somit untypisch sind. Die textlichen Festsetzungen 1.1 und 1.2 dienen auch der Vermeidung negativer städtebaulicher Auswirkungen durch eine Verdrängung anderer gewerblicher Nutzungen.

---

<sup>1</sup> Dieses DIN-Normblatt ist bei der Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin, zu beziehen und kann beim Planungsamt der Stadt Könnern, Markt 1, 06420 Könnern, während der Dienstzeiten eingesehen werden.

Bei Erweiterung, Änderung oder Erneuerung der vorhandenen Wohngebäude Zoll 2 und Zoll 3 ist für die Außenwände der Süd- und Ostfassaden von Aufenthaltsräumen in Wohnungen die Einhaltung eines resultierenden bewerteten Schalldämm-Maßes von  $R'_w = 45$  dB nachzuweisen. Sofern Schlafräume ausschließlich Fenster direkt zur L 149 haben, ist der Einbau von schalldämmten Lüftungseinrichtungen erforderlich (textliche Festsetzung 1.6).

Diese Festsetzung dient der vorbeugenden Umweltvorsorge im Hinblick auf den Schutz dieser Wohnnutzungen gegenüber dem Verkehrslärm von der benachbarten Landesstraße 149.

Danach sind in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 allgemein zulässig

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen.

In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 sind keine Nutzungsarten ausnahmsweise zulässig.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird in den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 3 durch die Grundflächenzahl (GRZ, § 19 Abs. 1 BauNVO), die Geschossflächenzahl (GFZ, § 20 Abs. 2 BauNVO), die Baumassenzahl (BMZ, § 21 Abs. 1 BauNVO) und die zulässige Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO) bestimmt. In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung ohne die Festsetzung einer Baumassenzahl bestimmt.

In den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 3 wird die Grundflächenzahl einheitlich mit 0,8 und in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 mit 0,6 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl wird in den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 3 einheitlich mit 1,0 und in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 mit 1,2 festgesetzt. Die Werte für die Grundflächenzahl und für die Geschossflächenzahl in den Mischgebieten entsprechen den Obergrenzen für die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl in Gewerbegebieten bzw. in Mischgebieten gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO. Die Geschossflächenzahl in den Gewerbegebieten unterschreitet die Obergrenze für die Geschossflächenzahl in Gewerbegebieten gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO deutlich.

Die festgesetzten Grundflächenzahlen und Geschossflächenzahlen sollen grundsätzlich die Gestaltungsmöglichkeiten der Grundstückseigentümer möglichst wenig beeinträchtigen. Die festgesetzten Geschossflächenzahlen berücksichtigen die festgesetzte Zahl der zulässigen Vollgeschosse.

In den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 3 wird die Baumassenzahl mit 10,0 festgesetzt, dies ist die Obergrenze für die Baumassenzahl in Gewerbegebieten in § 17 Abs. 1 BauNVO.

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 in allen Baugebieten des Bebauungsplans nicht eingeschränkt.

In allen Baugebieten des Bebauungsplans werden bis zu zwei Vollgeschosse als zulässig festgesetzt. Diese Zahl entspricht der im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorhandenen Bebauung. Als Vollgeschosse gelten gemäß § 87 Abs. 2 Satz 1 Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) Geschosse, wenn deren Deckenoberfläche im Mittel mehr als 1,60 m über die Geländeoberfläche hinausragt und sie über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben.

Im Gewerbegebiet GE 3 und der in dem vermerkten Hochwasserrisikogebiet gelegenen Teilfläche des Gewerbegebiets GE 2 sind gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO ausschließlich Gebäude ohne Kellergeschoss zulässig (textliche Festsetzung 2.1). Im Gewerbegebiet GE 3 und der in dem vermerkten Hochwasserrisikogebiet gelegenen Teilfläche des Gewerbegebiets GE 2 muss gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses von Gebäuden mindestens auf einer Höhenlage von 66,20 m ü. NHN errichtet werden (textliche Festsetzung 2.2).

Mit diesen beiden textlichen Festsetzungen wird gewährleistet, dass innerhalb des Hochwasserrisikogebiets neu errichtete Gebäude auch dem Extremhochwasser (HQ200) angepasst errichtet werden.

Darüber hinaus soll bei möglichen Baumaßnahmen auch der generell oberflächennahe Grundwasserstand (weniger als 2 m unter Gelände) – speziell im Nordteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes –berücksichtigt werden.

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

#### **Bauweise**

Eine Bauweise wird wie nicht festgesetzt, um die Gestaltungsfreiheit der Grundstückseigentümer nicht unnötig einzuschränken. Die Festsetzung einer Bauweise wird städtebaulich für nicht erforderlich angesehen. Die Vorschriften der Bauordnung des Landes 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 in den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 3 so festgesetzt, dass die Baugrundstücke möglichst weitgehend baulich genutzt werden können. Dabei werden die straßenrechtlichen Anbauverbote längs der Landesstraße 149 und der Kreisstraße 2107 gemäß § 24 Abs. 1 Straßengesetz für das Land Sachsen-Anhalt (StrG LSA) in einer Entfernung bis zu 20 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, wird durch die räumliche Lage der Baugrenzen beachtet. Die Baugrenzen in den beiden Mischgebieten MI 1 und MI 2 folgen räumlich überwiegend der vorhandenen Bebauung. Eine weitere bauliche Verdichtung dieser Gebiete durch zusätzliche Gebäude oder erhebliche Erweiterungen von Gebäuden ist von der Stadt Könnern städtebaulich nicht beabsichtigt.

## 5.4 Flächen für Nebenanlagen

Innerhalb der nachrichtlich übernommenen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO. nicht zulässig (textliche Festsetzung 3).

Mit dieser Festsetzung soll die dauerhafte Erhaltung der als Ausgleichsmaßnahmen 10.15f/AV und 10.15h sowie die Gestaltungsmaßnahmen G 2.14b G 2.14h zum Neubau der A 14 im Abschnitt Bernburg – Könnern planfestgestellten Ansaatgrünlandflächen zusätzlich abgesichert werden.

## 5.5 Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung des Geltungsbereichs erfolgt von dem Abschnitt der Kreisstraße 2107 aus, der die Ortslage Beesedau an den durchgehenden Abschnitt der K 2107 anbindet. Vor der Umgestaltung dieses Straßenknotens im Zusammenhang mit dem Neubau der A 14 befand sich diese Einmündung ebenso wie die Einmündung der K 2107 in die L 149 im Geltungsbereich des Bebauungsplans, so dass es sich bei den Straßenverkehrsflächen im Geltungsbereich mit Ausnahme der Fläche zwischen den Grundstücken Zoll 2 und 3 um frühere Abschnitte von Hauptverkehrsstraßen handelt.

Die zwischen dem Geltungsbereich des Bebauungsplans und den gegenwärtigen Trassen der L 149 und der K 2107 liegenden Abschnitte dieser beiden Straßen wurden – teilweise als Ausgleichsmaßnahmen für den Neubau der A 14 – zurückgebaut und als öffentliche Straßenflächen eingezogen, so dass es sich bei diesen an den Geltungsbereich angrenzenden ehemaligen Straßenflächen nicht mehr um Verkehrsflächen handelt.

### Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Grundsätzlich wird jeweils die gesamte Breite der Straßenflurstücke als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Davon abweichend wird die Fläche zwischen der Fahrbahn der Straße „Zoll“ und dem westlich angrenzenden Graben „Kuhfurt“ als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ festgesetzt. Diese Zweckbestimmung entspricht der gegenwärtigen Ausgestaltung dieser Flächen als bewachsene Straßenböschung. Eine Befestigung erscheint dauerhaft nicht erforderlich. Bei den festgesetzten Straßenverkehrsflächen im Geltungsbereich handelt es sich um Gemeindestraßen im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 3 StrG LSA.

### Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich außerhalb festgesetzter Ortsdurchfahrten, so dass es sich bei verkehrlichen Anbindungen der Baugebiete des Bebauungsplans an die L 149 oder an die K 2107 um genehmigungspflichtige Sondernutzungen handeln würde. Deshalb soll die verkehrliche Erschließung dieser Baugebiete nur über die K 2107 erfolgen. Um dies zu verdeutlichen, werden entlang der L 149 und des durchgehenden Abschnitts der K 2107 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

### Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die Baugebiete des Bebauungsplans sind über die Haltestelle „Beesedau Zoll“ der Regionalbuslinie 121 Bernburg – Kustrena – Beesedau – Beesenlaublingen – Alsleben – Belleben an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden.

## 5.6 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung der festgesetzten Baugebiete ist grundsätzlich durch die bereits vorhandenen Leitungen möglich. Soweit der Stadt Könnern die räumliche Lage der Ver- und Entsorgungsleitungen bekannt ist, sind diese in der Planzeichnung eingetragen.

### Elektrizität

Das Plangebiet wird durch die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH (Mitnetz Strom) 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.

Im Geltungsbereich befinden sich Leitungen des Niederspannungsnetzes als Erdkabel. Südlich der Grundstücke Zoll 2 und 3 führt dieses Erdkabel weiter zum Grundstück Zoll 1 (ehemaliger Bahnhof Beesedau) südlich der L 149. Diese Erdkabel werden im Bebauungsplan als unterirdische Versorgungsleitungen festgesetzt. Das Gewerbegebiet GE 3 wird durch ein Erdkabel gequert. Die Trasse dieses Abschnitts des Erdkabels wird einschließlich des Schutzstreifens in der erforderlichen Breite von 2,0 m als mit Leitungsrechten zu belastende Flächen festgesetzt. Eine frühere Freileitungstrasse in rückwärtigen Bereichen der Grundstücke Zoll 3, 4 und 5 ist außer Betrieb und wird im Bebauungsplan nicht festgesetzt.

### Trinkwasser

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt durch die Wasserversorgungsgesellschaft in Mitteldeutschland mbH (MIDEWA). In der Straße „Zoll“ verläuft eine Trinkwasserleitung. Von dieser Leitung aus führen Hausanschlussleitungen zu den Gebäuden im Geltungsbereich. Da die vorhandene Trinkwasserleitung im Geltungsbereich ausschließlich über öffentliche Flächen führt, ist für diese Leitung die Festsetzung einer mit Leitungsrechten zu belastenden Fläche nicht erforderlich.

### 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 Arbeitsblatts).

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

Gewerbegebiete und Mischgebiete können abhängig vom Maß der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung mehreren Spalten der Tabelle des Arbeitsblatts zugeordnet werden. Das Maß der baulichen Nutzung wird für Gewerbegebiete in der Tabelle des Arbeitsblatts durch die Zahl der Vollgeschosse und die Geschossflächenzahl definiert. In allen Gewerbegebieten des Bebauungsplans wird die Geschossflächenzahl mit 1,0 und in den Mischgebieten mit 1,2 festgesetzt.

In Gewerbegebieten mit einer Geschossflächenzahl von 1,0 und in Mischgebieten mit einer Geschossflächenzahl von 1,2 beträgt der Löschwasserbedarf bei kleiner und mittlerer Gefahr der Brandausbreitung 96 m<sup>3</sup>/h sowie bei großer Gefahr der Brandausbreitung 192 m<sup>3</sup>/h.

Eine große Gefahr der Brandausbreitung besteht bei nicht feuerhemmenden Außenwänden und weichen Bedachungen. Eine kleine Gefahr der Brandausbreitung ist bei feuerhemmenden Außenwänden und harten Bedachungen gegeben. Eine mittlere Gefahr der Brandausbreitung setzt entweder feuerhemmende Außenwände oder harte Bedachungen voraus.

Feuerbeständige oder feuerhemmende Umfassungen sind solche, die die Anforderungen des § 27 Abs. 2 Satz 1 BauO LSA erfüllen. Danach müssen nichttragende Außenwände und nichttragende Teile tragender Außenwände aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen; sie sind aus brennbaren Baustoffen zulässig, wenn sie als raumabschließende Bauteile feuerhemmend sind. § 27 Abs. 2 BauO LSA gilt gemäß § 27 Abs. 5 BauO LSA nicht für Gebäude der Gebäudeklassen 1 bis 3. Gebäude werden nach § 2 Abs. 3 Satz 1 BauO LSA in die Gebäudeklassen 1 bis 5 eingeteilt. Gebäude mit einer Höhe von mehr als 7 m sind dabei stets den Gebäudeklassen 4 und 5, deren Außenwände aus nichtbrennbaren oder feuerhemmenden Baustoffen bestehen müssen, zuzuordnen. Im Gebiet des Bebauungsplans sind gegenwärtig nur bauliche Anlagen mit Außenwänden aus nichtbrennbaren oder feuerhemmenden Baustoffen vorhanden. Für die Zukunft werden in diesem Gebiet keine anderen baulichen Anlagen als mit Außenwänden aus nichtbrennbaren oder feuerhemmenden Baustoffen erwartet.

Harte Bedachungen sind gemäß § 31 Abs. 1 BauO LSA Bedachungen, die gegen Flugfeuer und strahlende Wärme widerstandsfähig sind. Die Bedachung muss gemäß § 31 Abs. 1 BauO LSA gegen Flugfeuer und strahlende Wärme widerstandsfähig sein. Gebäude mit weichen Bedachungen sind gegenwärtig im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht vorhanden und auch künftig nicht zu erwarten. Die im Gebiet des Bebauungsplans vorhandenen Gebäude erfüllen die Voraussetzungen des § 31 Abs. 2 BauO LSA für die Zulässigkeit weicher Bedachungen nicht.

Da im Gebiet des Bebauungsplans nur bauliche Anlagen mit Außenwänden aus nichtbrennbaren oder feuerhemmenden Baustoffen und mit harten Bedachungen vorhanden und auch künftig zu erwarten sind, wird von einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung ausgegangen.

Aus der Löschzeit von 2 Stunden ergibt sich bei kleiner Gefahr der Brandausbreitung ein gesamter Löschwasserbedarf von 192 m<sup>3</sup>. Von den Löschwasserentnahmemöglichkeiten ausgehend werden gemäß Abschnitt 6.3 des Arbeitsblattes Brandobjekte in einem Umkreis von jeweils 300 m erfasst. Der dem Gebiet des Bebauungsplans nächstgelegene Hydrant befindet sich vor dem Grundstück Am Zoll 2 auf einer Trinkwasserleitung DN 50. Von diesem Hydranten aus wird das gesamte Gebiet des Bebauungsplans innerhalb eines Umkreises von 300 m erreicht.

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.

Nach der Leitungsauskunft der MIDEWA mit Datum vom 30. Juni 2014 kann aus dem nächstgelegenen Hydrant vor dem Grundstück Am Zoll 2 nur eine Wassermenge von 6,5 m<sup>3</sup> je Stunde entnommen werden. Somit können aus diesem Hydrant weniger als 10% der erforderlichen Menge an Löschwasser bereitgestellt werden. Der nächste weitere Hydrant befindet sich am Hochbehälter der MIDEWA an der K 2107 gegenüber der Einfahrt zum Gebäude Am Zoll 29 und befindet sich innerhalb eines Abstands von 300 m um die überbaubaren Grundstücksflächen im Gebiet des Bebauungsplans. Auch dieser Hydrant deckt mit einer Wassermenge von 71,4 m<sup>3</sup> je Stunde nicht den erforderlichen Bedarf an Löschwasser.

Deshalb wurde bereits im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine ausreichend groß bemessene Zisterne (mit einem Volumen von mindestens 192 m<sup>3</sup> abzüglich der Wassermenge von 6,5 m<sup>3</sup> aus dem Hydrant vor dem Grundstück Am Zoll 2) für die Versorgung mit Löschwasser errichtet.

#### Abwasser

Im Geltungsbereich sind keine zentralen Abwasserbeseitigungsanlagen des Wasserzweckverbandes „Saale-Fuhne-Ziethen“ vorhanden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird gemäß genehmigtem Abwasserbeseitigungskonzept des Wasserzweckverbandes Saale-Fuhne-Ziethen nicht an die öffentliche Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen.

Das auf den Grundstücken anfallende Regenwasser wird auf den Grundstücken versickert. Falls Anlagen zur Regenwasserbeseitigung neu errichtet werden müssen, kann auch eine Ableitung des im Geltungsbereich des Bebauungsplans anfallenden Regenwassers über die Kuhfurt erfolgen.

Das anfallende Schmutzwasser wird in abflusslosen Sammelgruben und Kleinkläranlagen gesammelt. Diese werden vom Wasserzweckverband oder seinen Beauftragten regelmäßig entleert bzw. entschlammte. Zu diesem Zweck ist dem Verband oder seinen Beauftragten gemäß § 15 Abs. 1 Satz 2 der Abwasserbeseitigungssatzung des Verbandes ungehindert Zutritt zu gewähren. Das anfallende Abwasser bzw. der anfallende Fäkalschlamm werden einer Behandlungsanlage zugeführt. Kleinkläranlagen müssen den Anforderungen der DIN EN 12566 "Kleinkläranlagen für bis zu 50 EW", Teil 3 "Vorgefertigte und/oder vor Ort montierte Anlagen zur Behandlung von häuslichem Schmutzwasser" (Ausgabe September 2013) entsprechen.

Abflusslose Sammelgruben werden gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 der Abwasserbeseitigungssatzung bei Bedarf geleert. Der Grundstückseigentümer ist verpflichtet, rechtzeitig, mindestens eine Woche vorher, beim Verband oder seinem Beauftragten die Notwendigkeit einer Grubenentleerung anzuzeigen. Kleinkläranlagen werden gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 2 der Abwasserbeseitigungssatzung bei Bedarf entschlammte, wobei in der Regel jedoch Mehrkammer-Absetzgruben einmal jährlich und Mehrkammer-Ausfallgruben in zweijährigem Abstand zu entschlammte sind.

#### Gas

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist – anders als die Ortslage Beesedau selbst – nicht an das Gasnetz angeschlossen. In Beesedau ist Gasnetzbetreiber die Gasversorgung durch die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Gas mbH (Mitnetz Gas). Nach dem Kenntnisstand der Stadt Könnern ist ein Anschluss des Geltungsbereichs des Bebauungsplans an das Gasversorgungsnetz gegenwärtig nicht geplant.

## Telekommunikation

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom GmbH. Die vorhandenen bebauten Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind alle an das Telekommunikationsnetz der Deutschen Telekom GmbH angeschlossen. Die räumliche Lage aller Hausanschlüsse ist bekannt.

Auf Teilflächen des Gewerbegebietes GE 3 verlaufen Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG abschnittsweise auf einem Baugrundstück. In diesem Abschnitt werden Flächen, die mit Leitungsrechten zu belasten sind, festgesetzt.

Die Deutsche Telekom GmbH 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 GmbH, 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 GmbH ist zu beachten.

## Abfallentsorgung

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

## 5.7 Grünflächen

Im nördlichen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden beiderseits des Grabens „Kuhfurt“ die Flächen zwischen der Straßenanbindung des Geltungsbereichs an die Kreisstraße 2107 und dem Gewerbegebiet GE 3 als Grünflächen festgesetzt. Wegen der an vorhandene Verkehrsflächen angrenzenden räumlichen Lage wird als Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ gewählt. Da es sich um öffentliche Flächen handelt, werden öffentliche Grünflächen festgesetzt. Dabei handelt es sich um ein in § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB nicht genanntes Beispiel. Dieser Nutzungszweck ist nach Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 17. Juni 1994 (Az. 8 C 22.92, Leitsatz 2) zulässig.

## 5.8 Wasserflächen

Der Bereich des Grabens „Kuhfurt“ wird in seinem im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Abschnitt als Wasserfläche festgesetzt. Die Kuhfurt führt vom westlichen und nördlichen Rand der Ortslage Beesenlaublingen, dem westlichen Rand des Geltungsbereichs am Zoll, dem östlichen Rand der Ortslage Beesedau durch Kustrena und den Pfuhschen Busch zum Angergraben nahe dessen Mündung in die Saale südlich von Gröna.

Die Wasserfläche wird in der gesamten Breite des Grabenflurstücks festgesetzt.

Die Flächen des Gewässerrandstreifens entlang der Kuhfurt gemäß § 38 Abs. 3 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) werden als Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, festgesetzt. Der Gewässerrandstreifen umfasst gemäß § 38 Abs. 2 WHG das Ufer und den Bereich, der an das Gewässer landseits der Linie des Mittelwasserstandes angrenzt. Der Gewässerrandstreifen bemisst sich ab der Linie des Mittelwasserstandes, bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante ab der Böschungsoberkante. Im Gewässerrandstreifen ist es gemäß § 50 Abs. 2 Satz 1 Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) verboten, nicht standortgebundene bauliche Anlagen, Wege und Plätze zu errichten.

## **5.9 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen**

Auf einer Teilfläche des Gewerbegebiets GE 3 werden beiderseits von Telekommunikationslinien Leitungsrechte festgesetzt. Begünstigte ist die Telekom Deutschland GmbH. Die mit Leitungsrechten zu belastende Fläche hat eine Gesamtbreite von 2,0 m. Auf der mit Leitungsrechten zu belastenden Fläche dürfen keine Gebäude errichtet werden sowie keine Bäume und Sträucher angepflanzt werden (textliche Festsetzung 3.1).

Auf einer Teilfläche des Gewerbegebiets GE 3 werden beiderseits eines Niederspannungskabels Leitungsrechte festgesetzt. Begünstigte ist die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH (Mitnetz Strom). Die mit Leitungsrechten zu belastende Fläche hat eine Gesamtbreite von 2,0 m. Auf der mit Leitungsrechten zu belastenden Fläche dürfen keine Gebäude errichtet werden sowie keine Bäume und Sträucher angepflanzt werden (textliche Festsetzung 3.2).

## **5.10 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 einem schalltechnischen Gutachten im Rahmen einer bereits früher geplanten Änderung des Bebauungsplans (Akustik-Labor Berlin 2013) geklärt.

Zur Aufgabenstellung des Gutachtens gehören insbesondere die Sicherstellung der Verträglichkeit des geplanten Gewerbegebiets mit schützenswerten Nutzungen außer- und innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs durch entsprechende Festsetzungen sowie Aussagen zu den im Plangebiet zu erwartenden Verkehrslärmimmissionen.

Die örtliche Situation innerhalb des Geltungsbereichs ist wie folgt gekennzeichnet (Ortsbeichtigung im März 2013):

- innerhalb des Mischgebiets MI 1: vorhandene Wohnnutzung Zoll 2
- innerhalb des Mischgebiets MI 2: vorhandene Gewerbe- und Wohnnutzung Zoll 3
- innerhalb des Gewerbegebiets (GE): vorhandene Wohnnutzungen Zoll 4 (Büro im Erdgeschoss und (Miet-)Wohnungen im Obergeschoss, Flurstück 67) und Zoll 5 (Flurstück 69) sowie gewerbliche Nutzung durch den Baumaschinenverleih Ebeling (Flurstück 67)

Außerhalb des Geltungsbereichs sind (im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung) relevante schutzwürdige Nutzungen wie folgt vorhanden:

- Wohnnutzung Zoll 1 südöstlich des Geltungsbereichs und der L 149 (ehemaliger Bahnhof Beesedau)
- Wohnnutzung Zoll 6 nördlich des Geltungsbereichs

Nordwestlich des Geltungsbereichs befindet sich die Ortschaft Beesedau und südlich der A 14 die Ortschaft Beesenlaublingen. Die dort befindlichen Wohnnutzungen haben jedoch zum Geltungsbereich bereits einen so großen Abstand, dass sie im Rahmen der Gewerbe-lärbetrachtungen nicht berücksichtigt werden.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Die Beurteilung des dazu gehörenden Belanges Schallschutz erfolgt auf der Grundlage von DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Teil 1 "Grundlagen und Hinweise für die Planung", Beiblatt 1 "Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung" (Ausgabe 05/1987)<sup>2</sup>, unter Berücksichtigung folgender Gesichtspunkte:

- Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Bauleitplanung die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen.
- Nach § 50 BImSchG ist die Flächennutzung so vorzunehmen, dass schädliche Umwelteinwirkungen u. a. auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.
- Die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 stellen aus Sicht des Schallschutzes im Städtebau erwünschte Zielwerte dar. Sie dienen lediglich als Anhalt, so dass von ihnen sowohl nach oben (bei Überwiegen anderer Belange) als auch nach unten abgewichen werden kann.

Aus den allgemeinen Ausführungen dieses Abschnitts wird deutlich, dass für städtebauliche Planungen (Bebauungspläne) grundsätzlich keine rechtsverbindlichen absoluten Grenzen für Lärmimmissionen bestehen. Die Rechtmäßigkeit der konkreten planerischen Lösung kann ausschließlich nach den Maßstäben des Abwägungsgebotes (§ 1 Abs. 7 BauGB) sowie nach den zur Verfügung stehenden Festsetzungsmöglichkeiten (§ 9 BauGB) beurteilt werden. Die Bauleitplanung hat demnach die Aufgabe, unterschiedliche Interessen im Sinne unterschiedlicher Bodennutzungen im Wege der Abwägung zu einem gerechten Ausgleich zu führen.

Grenzen bestehen lediglich bei der Überschreitung anderer rechtlicher Regelungen (z.B. wenn die Gesundheit der Bevölkerung gefährdet ist). Über den Abwägungsspielraum gibt es keine rechtsverbindlichen Regelungen. Hilfsweise kann man bei Verkehrslärm als Obergrenze die Immissionsgrenzwerte (IGW) der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) her-

---

<sup>2</sup> Dieses Beiblatt zum DIN-Normblatt ist bei der Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin, zu beziehen und kann beim Planungsamt der Stadt Könnern, Markt 1, 06420 Könnern, während der Dienstzeiten eingesehen werden.

anziehen, da davon ausgegangen werden kann, dass diese Durchführungsverordnung rechtlich insoweit nicht strittig ist.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind Ermittlungen zur Notwendigkeit von Vorkehrungen zum Schutz vor künftigen Gesamtbelastungen (Vor- und Zusatzbelastungen durch Gewerbe und Verkehr) durchzuführen; im Bedarfsfall sind entsprechende Vorkehrungen vorzuschlagen. Bei den Untersuchungen im Rahmen der Bauleitplanung sind häufig auch bereits die Anforderungen der Genehmigungsplanung zu berücksichtigen. Dies würde auch für im Geltungsbereich konkret anzusiedelnde Betriebe und Anlagen gelten, für die sicherzustellen ist, dass ihr Emissionsverhalten mit etwaigen Festsetzungen verträglich ist.

Dadurch, dass Belange der Genehmigungsplanung in der Bauleitplanung zu beachten sind, ist neben dem Beiblatt 1 zu DIN 18005, Teil 1 für Gewerbelärm auch die TA Lärm im Bauleitplanverfahren Abwägungsgrundlage.

Genehmigungsbedürftige Anlagen sind gemäß § 5 Abs. 1 Nr. 1 BImSchG so zu errichten und zu betreiben, dass zur Gewährleistung eines hohen Schutzniveaus für die Umwelt insgesamt schädliche Umwelteinwirkungen und sonstige Gefahren, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit und die Nachbarschaft nicht hervorgerufen werden können.

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

- sich bei bebauten Flächen auf Immissionsorte in 0,5 m Abstand vor der Mitte des geöffneten Fensters des vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzwürdigen Raumes beziehen
- sich bei unbebauten oder bebauten Flächen, die keine Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen enthalten, auf Immissionsorte an dem am stärksten betroffenen Rand der Fläche, wo nach dem Bau- oder Planungsrecht Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen erstellt werden dürfen, beziehen.

Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm stellen allerdings keine Grenzwerte dar und unterliegen im Rahmen der Bauleitplanung der Abwägung. Gemäß TA Lärm gelten die aufgeführten Beurteilungszeiten für die Tagzeit von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr und für die Nachtzeit von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr.

Hinsichtlich der Berücksichtigung von Verkehrsgeräuschen ist Nr. 7.4 der TA Lärm zu beachten. Danach sind Fahrzeuggeräusche auf dem Betriebsgrundstück sowie bei der Ein- und Ausfahrt, die in Zusammenhang mit der zu beurteilenden Anlage stehen, dieser Anlage zuzurechnen und zusammen mit den anderen Anlagengeräuschen zu beurteilen.

Die Beurteilung des Verkehrslärms erfolgt nach der 16. BImSchV. Die Berechnungen erfolgen gemäß den „Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen“ (RLS-90).

Da der Beurteilungsgegenstand in der schalltechnischen Untersuchung ein Bebauungsplan und keine Anlage ist, waren Berechnungen zum anlagenbezogenen Verkehr auf öffentlichen Verkehrsflächen im Sinne von Nr. 7.4 der TA Lärm nicht erforderlich.

In der schalltechnischen Untersuchung wurde die Notwendigkeit von Emissionsbeschränkungen für das Gewerbegebiet durch eine Vorab-Immissionsprognose geprüft.

DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ (Ausgabe 12/2006)<sup>3</sup> beschreibt verschiedene Verfahren, wie eine Geräuschkontingentierung im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens durchzuführen ist. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurde eine Emissionskontingentierung durchgeführt. Basierend auf zulässigen Gesamt-Immissionswerten  $L_{GI}$  am jeweiligen Immissionsort  $j$ , die den Immissionsrichtwerten (IRW) gemäß TA Lärm entsprechen (ggf. unter Berücksichtigung eines Abschlages für Vorbelastungen im Sinne der TA Lärm), werden für das im Geltungsbereich festzusetzende Gewerbegebiet die möglichen Emissionskontingente  $L_{EK,i}$  ermittelt, mit denen die zulässigen Gesamt-Immissionswerte eingehalten werden können.

Unter Berücksichtigung der konkreten örtlichen Situation ist es möglich, Zusatzkontingente  $L_{EK,i,zus}$  als Zuschlag für die entsprechende Teilfläche  $i$  festzusetzen. Dies sind Zuschläge für einzelne, definierte Richtungssektoren (bezogen auf einen Vollkreis mit Norden =  $0^\circ$ , Osten =  $90^\circ$ , Süden =  $180^\circ$  und Westen =  $270^\circ$ ), weil sich in Schallausbreitungsrichtung innerhalb dieser Sektoren Immissionsorte erst in größerer Entfernung zu den geplanten Baugebieten befinden oder einen geringeren Schutzanspruch haben, so dass der Einfluss der Schallquellen an diesen Immissionsorten vernachlässigbar ist.

Sowohl Emissions- als auch Zusatzkontingente können im Bebauungsplan für das Gewerbegebiet festgesetzt werden. Dies ist mit Bezug auf § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO möglich, da Emissions- und Zusatzkontingente als Eigenschaften der jeweiligen Baugebiete anzusehen sind. Voraussetzung ist jedoch eine Gliederung des Gewerbegebiets.

Gemäß der DIN 18005, Teil 1 kann für Gewerbegebiete, deren Schallemissionen nicht näher bekannt sind, als Ansatz für eine uneingeschränkte Auslastbarkeit ein flächenbezogener Schallleistungspegel von  $L_{WA} = 60 \text{ dB(A)/m}^2$  durchgängig für Tag und Nacht gewählt werden. Eine weitere Unterteilung in eingeschränkte bzw. sehr eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe bzw. GEse) bzw. eingeschränkte Industriegebiete (Gle) ist in der Norm nicht angeführt.

In der Ausbreitungsberechnung für die Geräuschkontingentierung ist gemäß DIN 45691 nur der horizontale Abstand zwischen jeweiligem Baugebiet und Immissionsort (IO) und nur die dadurch bedingte (sog. geometrische) Pegelabnahme durch Entfernung bei Abstrahlung in einen Vollraum einzubeziehen. Nicht berücksichtigt werden weitere Dämpfungsterme gemäß DIN ISO 9613, Teil 2 „Akustik – Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien, Allgemeines Berechnungsverfahren“ (Ausgabe 10/1999)<sup>4</sup> (wie z.B. Abschirmung, Bodeneffekte, Luftabsorption) und auch keine Einflüsse durch Wind. Dies bedeutet u. a. auch, dass für jeden IO nur "ein" Geschoss betrachtet werden muss.

In der konkreten Prüfungsphase (für eine bestimmte Anlage in der baurechtlichen oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigung gemäß BImSchG) muss die Einhaltung der Festsetzungen zu den Emissions- und den Zusatzkontingenten unter Einbeziehung aller Dämpfungsterme gemäß DIN ISO 9613, Teil 2 in der Ausbreitungsrechnung geprüft werden.

---

<sup>3</sup> Dieses DIN-Normblatt ist bei der Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin, zu beziehen und kann beim Planungsamt der Stadt Könnern, Markt 1, 06420 Könnern, während der Dienstzeiten eingesehen werden.

<sup>4</sup> Dieses DIN-Normblatt ist bei der Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin, zu beziehen und kann beim Planungsamt der Stadt Könnern, Markt 1, 06420 Könnern, während der Dienstzeiten eingesehen werden.

Die Ermittlung und Bewertung der Geräuschimmissionen erfolgen prinzipiell nach den Bestimmungen der TA Lärm in Verbindung mit der DIN ISO 9613, Teil 2. Die Geräuschkontingentierung wurde gemäß DIN 45691 durchgeführt.

In der 16. BImSchV sind die Lärmschutz auslösenden Kriterien geregelt, wie die Definition des erheblichen baulichen Eingriffs als Ursache für die "wesentliche Änderung", die zu beachtenden Immissionsgrenzwerte und die Einstufung betroffener Bebauung in eine Gebietskategorie.

Mit dem Bebauungsplan soll eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden, die im Bestand bereits vorhanden ist. Für diese reine Anliegerstraße sind jedoch so niedrige Verkehrsstärken zu erwarten, dass eine Überschreitung der IGW gemäß 16. BImSchV für vorhandene schutzwürdige bauliche Anlagen und Außenwohnbereiche auch ohne rechnerische Prüfung ausgeschlossen ist.

Die Verkehrslärmemissionen und -immissionen sind mit Verweis auf Nr. 7.1 (Straßenverkehr) der DIN 18005, Teil 1 gemäß RLS-90 zu berechnen.

Baurechtlich ergibt sich die Notwendigkeit des Nachweises ausreichenden Schallschutzes von planungsrechtlich innerhalb des Geltungsbereichs vorhandenen und zulässigen schutzbedürftigen Räumen (Wohnungen, Büros und ggf. andere im Sinne der DIN 4109 „Schalldämmung im Hochbau“, Teil 1 "Mindestanforderungen" (Ausgabe 07/2016)<sup>5</sup>, schutzbedürftige Räume) gegenüber Verkehrsschallimmissionen. Die Außenbauteile der schutzbedürftigen Räume sind so auszuführen, dass die in Tabelle 8 der DIN 4109 aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen erfüllt sind.

Die DIN 4109 ist im Land Sachsen-Anhalt bauaufsichtlich eingeführt und damit im Baugenehmigungsverfahren anzuwenden. Im Rahmen der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung erfolgt auch die Ermittlung von Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109, um bei Notwendigkeit u. a. Vorschläge für Festsetzungen zu erforderlichen resultierenden Schalldämmmaßnahmen (erf.  $R_{w,res}$ ) für Außenfassaden schutzbedürftiger Räume ableiten zu können.

In der folgenden Tabelle sind die berücksichtigten, im Sinne der TA Lärm maßgeblichen Immissionsorte (IO) für Gewerbelärm und die entsprechenden Immissionsrichtwerte (IRW) gemäß TA Lärm für die Gesamtbelastung aufgeführt. Es wurden Immissionsorte innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs berücksichtigt.

Nr.	Bezeichnung	Nutzungsart	Anzahl Geschosse	Fassade	Bemerkung
IO G 1	Zoll 1 (ehemaliger Bahnhof)	MI	2	NW	außerhalb Geltungsbereich
IO G 2	Zoll 3 (Wohnhaus)	MI	2	N	innerhalb Geltungsbereich
IO G 3	Zoll 4 (Mietwohnung)	MI	2	O	
IO G 4	Zoll 5 (Wohnhaus)	MI	1	S	
IO G 5	Zoll 5 (Wohnhaus)	MI	1	N	
IO G 6	Zoll 6 (Wohnhaus)	MI	2	S	außerhalb Geltungsbereich

Tabelle 1: Immissionsorte

Den schalltechnischen Berechnungen für das im Geltungsbereich vorgesehene Gewerbegebiet wurden exemplarisch die während einer Ortsbesichtigung erhobenen Angaben des Be-

<sup>5</sup> Dieses DIN-Normblatt ist bei der Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin, zu beziehen und kann beim Planungsamt der Stadt Könnern, Markt 1, 06420 Könnern, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

treibers des Baumaschinenverleihs zugrunde gelegt. Die Berechnungen erfolgten mit dem Ziel, vorab zu prüfen, ob das Gewerbegebiet mit den ermittelten und festzusetzenden Emissionskontingenten vollziehbar ist. Der Betreiber machte dazu folgende Angaben:

- Das ausgeübte Gewerbe besteht in einem Verleih von Baumaschinen. Es werden zwei Angestellte beschäftigt. Parkmöglichkeiten für Pkw befinden sich südlich des Bürogebäudes im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche.
- Betriebszeiten sind montags bis freitags von 8:00 bis 17:00 Uhr. Die Auftragsabwicklung passiert telefonisch, d. h. es gibt gemäß Angaben des Betreibers sehr wenig Kundenverkehr.
- Pro Tag werden durchschnittlich zwei Transporter (mit Anhänger) beladen, um Maschinen an Kunden auszuliefern. Diese benutzen entweder die südlichen oder die nördliche Einfahrt zum Grundstück, werden dort be- und entladen und verlassen das Betriebsgelände wieder. Die Fahrwege auf dem Gelände sind nicht befestigt (wassergebundene Kiesdecke). Das Gelände lässt sich unterteilen in einen Bereich, indem vermehrt mit Fahr- und Verladungsgeräuschen zu rechnen ist und in einen Bereich, in dem die Maschinen zur Lagerung abgestellt werden und deshalb mit seltener auftretenden Schalleignissen zu rechnen ist.
- Die Verladung erfolgt in der Regel per Hand, mittels Hubwagen oder mit einem Gabelstapler. Konservativ wurden die Transporter als Lkw berücksichtigt.

Als konservative Abschätzung wurde angenommen, dass vier Transporter täglich während der Arbeitszeit von 8:00 bis 17:00 Uhr auf das Grundstück fahren. Zwei Transporter benutzen dafür die nördliche, die anderen beiden die südliche Einfahrt. Für den Bereich der vermehrt auftretenden Geräusche wurde konservativ angenommen, dass pro Transporter 5 Lasten bis 3,5 t mit einem Gabelstapler auf und abgeladen werden, also täglich 40 Verladungsvorgänge stattfinden. Zudem wurde von einer durchschnittlichen stündlichen Wegstrecke des Staplers beladen mit 3,5 t Last von 150 m ausgegangen.

Für den Bereich der seltener auftretenden Geräusche wurde berücksichtigt, dass die Flächen vornehmlich dem Abstellen und der Lagerung der Geräte dienen. Die Verweilzeiten der Maschinen können dabei wenige Tage bis mehrere Monate betragen. Es wurden 40 Abstell- oder Aufhebevorgänge am Tag berücksichtigt.

Folgende Schallquellen mit den angegebenen Ausgangswerten wurden berücksichtigt (h: Höhe in Meter über Grund;  $L_{WA,1h}$ : Schalleistungspegel für ein Ereignis pro Stunde,  $L'_{WA}$  = linienbezogener Schalleistungspegel,  $L_{WA,max}$  : Schalleistungs-Maximalpegel):

- Transporter-Ein- und Ausfahrt (Linien-schallquelle;  $h = 0,5$  m;  $L'_{WA} = 66,0$  dB(A) einschl. 3 dB(A) Zuschlag für unebene Fahrbahnoberfläche;  $L_{WA,max} = 104,5$  dB(A) für beschleunigte Vorbeifahrt)
- Bereich mit vermehrt auftretenden Geräuschen der Verladung ( $h = 0,5$  m;  $L_{WA,1h} = 75$  dB(A) für eine Verladung;  $L_{WA,max} = 112$  dB(A) für das Be- und Entladen eines Lkw mit einem Gabelstapler)
- Bereich mit vermehrt auftretenden Geräuschen der Fahrten des Gabelstaplers ( $h = 0,5$  m;  $L_{WA,1h} = 85,8$  dB(A) einschl. 3 dB(A) Zuschlag für unebene Fahrbahnoberfläche;  $L_{WA,max} = 108$  dB(A) für das Fahren eines Gabelstaplers mit 3,5 t Last)
- Bereich seltener auftretender Geräusche des Abstellens der Maschinen auf dem Boden ( $h = 0,5$  m;  $L_{WA,1h} = 73$  dB(A) für ein Ereignis pro Stunde;  $L_{WA,max} = 111$  dB(A) für das Abstellen oder Aufheben der Last durch einen Gabelstapler)

Die Verkehrslärberechnungen erfolgten für ausgewählte Einzelpunkte und als so genannte Schallimmissionspläne (Rastergröße im Freifeld 5 m x 5 m) in 5 m Höhe über Grund. Die Berechnungshöhe 5 m über Grund stellt für die vorhandene und geplante Bebauung diejenige Höhe dar, in der bei direkter Schalleinwirkung erfahrungsgemäß die jeweils höchsten Verkehrsgeräuschimmissionen zu erwarten sind. In den Einzelpunktberechnungen wurde die derzeitige Bebauungssituation im Untersuchungsraum berücksichtigt. Zusätzlich wurden die

Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 im Geltungsbereich mit und ohne Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs ermittelt.

Für die Verkehrslärmuntersuchungen sind als Schallquellen die A 14, die L 149 und die K 2107 maßgeblich. Die Bestimmung der Emissionspegel  $L_{m,E}$  erfolgte mittels der verwendeten Software für die Straßen gemäß RLS-90. Für die A 14 wurden die von der Bundesanstalt für Straßenwesen (BASt) im Internet zur Verfügung gestellten Verkehrswerte der automatischen Zählstellen für 2011 verwendet. Für die L 149 wurden die vom damaligen Landesbetrieb Bau Sachsen-Anhalt bekanntgegebenen Werte der Straßenverkehrszählung 2010 berücksichtigt. Für die K 2107 liegen gemäß Auskunft des Kreiswirtschaftsbetriebs des Salzlandkreises für die relevanten Abschnitte der K 2107 (durchgehende Strecke von der Landesstraße in Richtung Bernburg bis zur Abzweigung zur Ortslage Beesedau) keine Daten zur Verkehrsbelegung vor. Deshalb wurde die 1997 über eine Verkehrszählung im Bereich der K 2107 in Kustrena ermittelte Verkehrsstärke angesetzt. Aus den durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärken wurden mit den in der RLS-90 angegebenen Faktoren die M- und p-Werte ermittelt.

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass an den maßgeblichen IO die Immissionsrichtwerte (IRW) gemäß TA Lärm tags durch die Beurteilungspegel um mindestens 15 dB(A) unterschritten werden. Der IRW für Maximalpegel wird tags ebenfalls eingehalten. Nachts wird das Betriebsgelände nicht für gewerbliche Zwecke genutzt. Dies soll auch zukünftig so sein.

Rechtsgrundlage für die Festsetzung von Emissionskontingenten ist § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO, wonach Festsetzungen für ein Baugebiet möglich sind, die es "nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gliedern". Voraussetzung ist eine Gliederung des Baugebietes. Auch die DIN 45691 verweist im Abschnitt 4.3 Anmerkung 2 darauf, dass diese Gliederung Bedingung für eine Festsetzung von Emissionskontingenten ist. Für das in einem Vorabzug vorgesehene Gewerbegebiet ist daher eine Unterteilung in mindestens zwei Teilgebiete bzw. Teilbereiche des Gewerbegebietes erforderlich.

Mit Bezug auf die Angaben zur Betriebsweise und der im Bestand vorhandenen Wohnnutzungen wird empfohlen, das Flurstück 137/1 (Gebäude Zoll 4 und 5, jetzt Flurstück 69 und südlich davon gelegene Teilfläche des Flurstücks 67) als Gewerbegebiet GE 1 und den südwestlichen Bereich des Flurstücks 137/2 (Innenhofbereich, jetzt Teilfläche des Flurstücks 67) als Gewerbegebiet GE 2 festzusetzen. Des Weiteren wird empfohlen, den verbleibenden Teil des Flurstücks 137/2 (jetzt Flurstück 67) als Gewerbegebiet GE 3 und die im Geltungsbereich gelegenen Teilflächen der Flurstücke 135/4, 135/3, 135/7 sowie 134/1 (jetzt Teilfläche des Flurstücks 68) als Gewerbegebiet GE 4 festzusetzen. Da die Festsetzungen für die so empfohlenen Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 inhaltlich gleich sind, werden sie im Bebauungsplan zu einem Gewerbegebiet GE 1 zusammengefasst. Die empfohlenen Gewerbegebiete GE 3 und GE 4 werden im Bebauungsplan als Gewerbegebiete GE 2 und GE 3 festgesetzt.

Für die empfohlenen Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 wird empfohlen, keine Emissionskontingente festzusetzen. Stattdessen sollte für diese beiden Teilflächen festgesetzt werden, dass hier nur Gewerbebetriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. In der Geräuschkontingentierung werden daher nur die empfohlenen Gewerbegebiete GE 3 und GE 4 berücksichtigt.

Aufgrund der besonderen örtlichen Situation des unmittelbaren Aneinandergrenzens von Gewerbegebieten und Wohnnutzungen (hier: empfohlenes Gewerbegebiet GE 3 und Wohnung Zoll 4, IO G3) erscheint es nicht sinnvoll, Sektoren für Zusatzkontingente festzusetzen.

Mit der schalltechnischen Untersuchung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans "Am Zoll Beesedau" wurden lärmtechnische Belange für die städtebauliche Planung geklärt. Untersucht wurde insbesondere, wie die Verträglichkeit des geplanten Gewerbegebietes mit

schützenswerten Nutzungen innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans durch entsprechende Festsetzungen sichergestellt werden kann. Darüber hinaus wurden Verkehrslärberechnungen durchgeführt.

Im Einzelnen ergeben sich folgende Aussagen:

#### Gewerbelärm

Eine Vorbelastung im Sinne der TA Lärm für die maßgeblichen Immissionsorte vor vorhandenen und planungsrechtlich möglichen Wohnnutzungen besteht nicht.

Für den innerhalb der geplanten Gewerbegebiete bereits vorhandenen Baumaschinenverleih wurde eine Schallimmissionsprognose gemäß TA Lärm auf der Grundlage von Angaben des Betreibers durchgeführt. Die Berechnungen ergaben für alle maßgeblichen Immissionsorte eine Unterschreitung der Immissionsrichtwerte (IRW) tags für den Beurteilungspegel gemäß TA Lärm um mindestens 15 dB(A). Die Immissionsrichtwerte (IRW) tags für Maximalpegel gemäß TA Lärm werden an den maßgeblichen Immissionsorten gleichfalls eingehalten. Im Ergebnis einer Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691 wurden für die empfohlenen Gewerbegebiete GE 3 und GE 4 Emissionskontingente von 56/70 dB(A) tags und von 41/55 dB(A) nachts ermittelt. Eine Festsetzung von Zusatzkontingente wird nicht empfohlen.

Mit Bezug auf DIN 18005, Teil 1 stellen die ermittelten Emissionskontingente für den Tag, die kleiner als 60 dB(A) sind, Einschränkungen in Bezug auf die Auslastbarkeit hinsichtlich gewerblicher Schallemissionen dar.

Die für das empfohlene Gewerbegebiet GE 3 ermittelten Emissionskontingente stellen tags für den dort bereits angesiedelten Betrieb den Bestand sicher und gewährleisten in Grenzen Entwicklungsmöglichkeiten. Die für das empfohlene Gewerbegebiet GE 4 ermittelten Emissionskontingente tags lassen eine Erweiterung der Nutzung des Baumaschinenverleihs oder andere gewerbliche Nutzungen zu.

Nachts stellen die ermittelten Emissionskontingente für das empfohlene Gewerbegebiet GE 3 erhebliche Einschränkungen hinsichtlich der Auslastbarkeit in Bezug auf mögliche Schallemissionen dar, die eine Gewerbeausübung nur in sehr engen Grenzen möglich erscheinen lassen. Sollen nachts produzierende Betriebe mit intensiver Freiflächennutzung in den festzusetzenden Gewerbegebieten angesiedelt werden, wären die Wohnnutzungen im Bestand aufzugeben oder entsprechend wirksame Lärminderungsmaßnahmen organisatorischer, technischer und/oder baulicher Art (z.B. durch Gebäude) vorzusehen. Die für das empfohlene Gewerbegebiet GE 4 ermittelten Emissionskontingente nachts lassen eine Erweiterung der Nutzung des Baumaschinenverleihs oder andere gewerbliche Nutzungen in Grenzen zu.

Für die empfohlenen Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 ist aufgrund der fehlenden Trennung von Wohnen im Bestand und gewerblicher Nutzung nur das Ansiedeln von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zulässig.

#### Verkehrslärm

Die Berechnungsergebnisse zum Verkehrslärm lassen folgende Schlussfolgerungen zu:

1. Für die Baufelder des im Geltungsbereich vorgesehenen Gewerbegebiets wurden vergleichsweise geringe Beurteilungspegel ermittelt. Hier werden sogar die Immissionsgrenzwerte (IGW) der 16. BImSchV für Mischgebiete eingehalten. Für die südlicher und damit näher zur A 14 und L 149 gelegenen Mischgebiete MI 1 und MI 2 wurden IGW-Überschreitungen tags und nachts ermittelt. Die rechnerisch ermittelten Überschreitungen betragen maximal 3,0 dB(A) am IO V2.

2. Die schalltechnischen Orientierungswerte (OW) des Beiblatts 1 zu DIN 18 005, Teil 1 für Verkehrslärm für Mischgebiete werden tags und nachts an den IO V1 bis IO V4 überschritten. Die rechnerisch ermittelten Überschreitungen betragen maximal 7,0 dB(A) (Obergeschoss des Wohnhauses Zoll 3).
3. Im Nahbereich der L 149 ergibt sich an den Südosträndern der überbaubaren Grundstücksflächen in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 der Lärmpegelbereich (LPB) V gemäß DIN 4109. Für den Fall einer Erweiterung, Änderung oder Erneuerung sind Festsetzungen zum passiven Schutz vor Verkehrslärm erforderlich. Für die Süd- und Ostfassaden von Gebäuden in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 sind folgende erforderliche resultierende Schalldämm-Maße gemäß Lärmpegelbereich V im Sinne der DIN 4109 einzuhalten:
  - $R'_w = 45$  dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen
  - $R'_w = 40$  dB für Büroräume
4. Festsetzungen zu bebauten Außenwohnbereichen (z.B. Balkone, Terrassen) im Sinne von Nr. 49 Abs. 1 der Verkehrslärmschutzrichtlinie 1997 zum Schutz vor Verkehrslärm werden trotz der geringen Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte (IGW) der 16. BImSchV für nicht notwendig betrachtet.

Innerhalb der empfohlenen Gewerbegebiete GE 3 und GE 4 (festgesetzte Gewerbegebiete GE 2 und GE 3) sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der jeweiligen Nutzungsschablone Tabelle angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK,i}$  nach DIN 45691 „Geräuschkontingierung“ (Ausgabe 12/2006)<sup>6</sup> weder tags (06.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschreiten.

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt nach DIN 45691 „Geräuschkontingierung“ (Ausgabe 12/2006), Abschnitt 5. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn die Beurteilungspegel  $L_r$  Tag und Nacht die entsprechenden Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreiten (Relevanzgrenze) (textliche Festsetzung 1.5).

## **5.11 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen**

Der Geltungsbereich wird durch zahlreiche, eingemessene Bäume geprägt. Diese im Geltungsbereich vorhandenen Bäume werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. b BauGB als dauerhaft zu erhaltende Bäume festgesetzt. Diese Bäume sind in der Planzeichnung entsprechend festgesetzt. Abgängige Bäume sind spätestens in der jeweils folgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen. In der in der Planzeichnung (Teil A) der festgesetzten Fläche zum Erhalten von sonstigen Bepflanzungen ist das vorhandene Ansaatgrünland dauerhaft zu erhalten (textliche Festsetzung 4).

Es handelt sich bei allen Bäumen um Laubbäume. Diese textliche Festsetzung sichert den Bestand dieser Bäume und der planfestgestellten Ansaatgrünlandflächen.

---

<sup>6</sup> Dieses DIN-Normblatt ist bei der Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin, zu beziehen und kann beim Planungsamt der Stadt Könnern, Markt 1, 06420 Könnern, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

## **6. Nachrichtliche Übernahmen**

### **Landschaftsschutzgebiet**

Bei dem nachrichtlich übernommenen Landschaftsschutzgebiet handelt es sich um das Landschaftsschutzgebiet „Saale“, das durch Verordnung des ehemaligen Landkreises Bernburg vom 22. Dezember 1999 als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen wurde.

Der Bebauungsplan setzt in dem in seinem Geltungsbereich gelegenen Teil des Landschaftsschutzgebiets keine Nutzungsarten fest, die nach der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Saale“ nicht zulässig sind. Insbesondere schafft der Bebauungsplan in diesem Bereich kein zusätzliches Baurecht für die Errichtung oder Veränderung von baulichen Anlagen.

### **Naturpark**

Bei dem nachrichtlich übernommenen Naturpark handelt es sich um den Naturpark „Unteres Saaletal“, der durch Allgemeinverfügung des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt vom 27. Oktober 2005 zum Naturpark erklärt wurde.

### **Ausgleichsmaßnahmen**

Bei den nachrichtlich übernommenen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft handelt es sich um Teilflächen der planfestgestellten Ausgleichsmaßnahmen 10.15f/AV und 10.15h sowie der Gestaltungsmaßnahmen G 2.14b und G 2.14h zum Neubau der A 14 Magdeburg – Halle im Abschnitt Bernburg – Könnern. Innerhalb dieser Maßnahmen waren längs der neu zu errichtenden Straßenabschnitte Bäume anzupflanzen und die Flächen der straßenbegleitenden Baumstreifen anzusäen.

## **7. Vermerke**

### **Hochwasserrisikogebiet**

Bei dem vermerkten Hochwasserrisikogebiet handelt es sich um das Hochwasserrisikogebiet der Saale im Sinne des § 73 Abs. 1 WHG.

Die zuständigen Behörden bewerten gemäß § 73 Abs. 1 WHG das Hochwasserrisiko und bestimmen danach die Gebiete mit signifikantem Hochwasserrisiko (Risikogebiete). Hochwasserrisiko ist die Kombination der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses mit den möglichen nachteiligen Hochwasserfolgen für die menschliche Gesundheit, die Umwelt, das Kulturerbe, wirtschaftliche Tätigkeiten und erhebliche Sachwerte.

Die zuständigen Behörden erstellen gemäß § 74 Abs. 1 WHG für die Risikogebiete Gefahrenkarten und Risikokarten. Gefahrenkarten erfassen gemäß § 74 Abs. 2 Satz 1 WHG die Gebiete, die bei folgenden Hochwasserereignissen überflutet werden:

1. Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit oder bei Extremereignissen,
2. Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit (voraussichtliches Wiederkehrintervall mindestens 100 Jahre),
3. soweit erforderlich, Hochwasser mit hoher Wahrscheinlichkeit.

Als Risikogebiete im Sinne des § 73 Abs. 1 Satz 1 des WHG bestimmte Gebiete sollen gemäß § 5 Abs. 4a Satz 2 BauGB im Flächennutzungsplan vermerkt werden. Das Land Sachsen-Anhalt hat die Hochwasserrisikokarten für Sachsen-Anhalt im Jahr 2014 veröffentlicht<sup>7</sup>.

Bei dem Szenario "Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit bzw. Extremereignisse" als Extremszenario werden die Flächen dargestellt, die bei einem Abfluss HQ200 (statistisch einmal in 200 Jahren) überschwemmt werden würden, wenn keine Hochwasserschutzanlagen (Deiche) vorhanden wären oder diese infolge des Extremereignisses total versagen würden.

Nach der Hochwasserrisikokarte im Land Sachsen-Anhalt liegt der Teil des Geltungsbereichs nördlich des Gebäudes Am Zoll 5 im Hochwasserrisikogebiet der Saale. In diesem Bereich sind eine Teilfläche des Gewerbegebiets GE 2 und das Gewerbegebiet GE 3 festgesetzt.



Abbildung 4: Ausschnitt aus der Hochwasserrisikokarte

In der Hochwassergefahrenkarte wird flächendeckend angegeben, welche Wassertiefen bei einem Extremhochwasserereignis (200-jährliches Hochwasserereignis, HQ200) zu erwarten

<sup>7</sup> <http://www.geocms.com/webmap-lsa/de/hochwasserrisikokarte-hq200.html>

sind. Die dargestellten Wassertiefen geben Auskunft über die Intensität und das Ausmaß der Hochwassergefährdung. Je dunkler die Darstellung im Farbton blau desto größer die Wassertiefen. Anhand dieser Darstellung lassen sich differenzierte Aussagen zur Abschätzung der Hochwassergefährdung und zum Einsatz von Maßnahmen im Hochwasserfall ableiten.

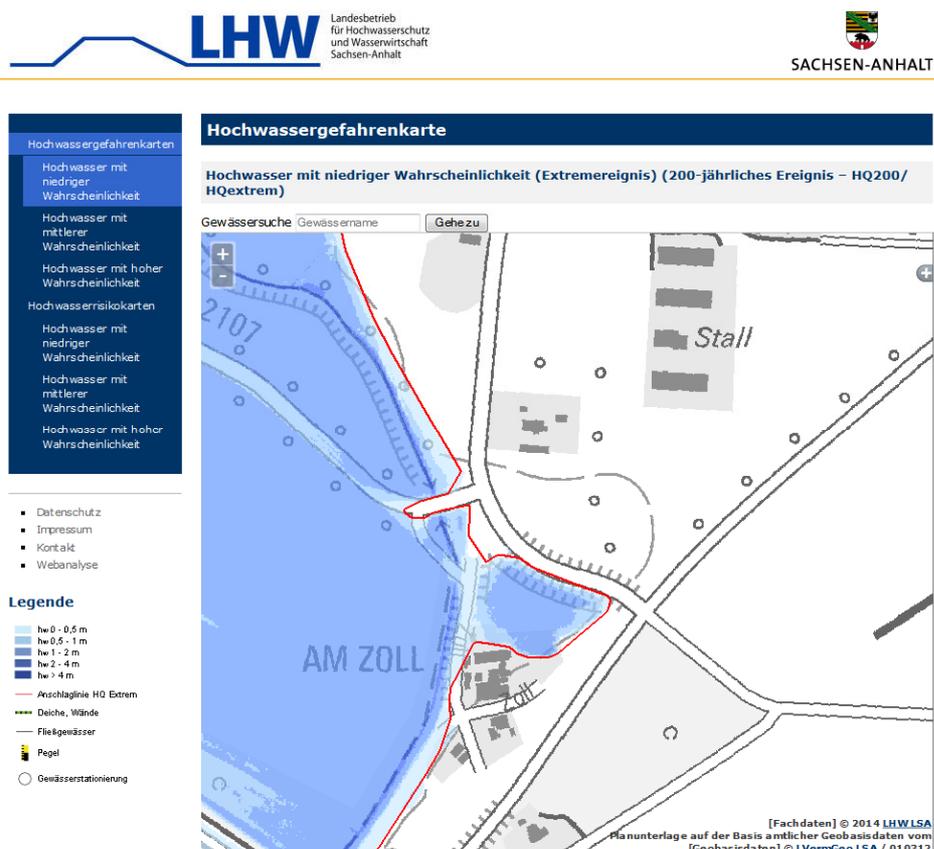


Abbildung 5: Ausschnitt aus der Hochwassergefahrenkarte

Für den Geltungsbereich werden Wassertiefen bis zu 2 m angegeben. Um eine dem Extremhochwasser angepasste Bauweise in diesen Baugebieten zu gewährleisten, wird dort eine Höhenlage festgesetzt. Die räumliche Ausdehnung der Bereiche mit gleichen Wassertiefen zeigt, dass bei der Ermittlung dieser Wassertiefen die im Geltungsbereich vorgenommenen Aufschüttungen noch nicht berücksichtigt wurden.

Zudem wurde der Wasserspiegel des Extremhochwassers (HQ200) beim Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft (LHW) erfragt. Nach einer E-Mail des LHW vom 7. Oktober 2014 beträgt dieser Wasserspiegel am Standort des Bebauungsplans 66,20 m ü. NHN.

Eine dem Extremhochwasser angepasste Bauweise würde eine Höhenlage des Fußbodens des Erdgeschosses mindestens auf einer Höhe von 66,20 m ü. NHN erfordern. Für die Teilflächen der überbaubaren Grundstücksflächen in den festgesetzten Gewerbegebieten, die im Hochwasserrisikogebiet liegen, wird deshalb für den Fußboden des Erdgeschosses von Gebäuden eine Höhenlage von mindestens 66,20 m ü. NHN festgesetzt. Um eine dem Extremhochwasser angepasste Bauweise zu gewährleisten, wird auf diesen Teilflächen zusätzlich die Errichtung von Kellergeschossen als unzulässig festgesetzt.

## **8. Hinweise**

### **Altlasten**

Im Bebauungsplan sollen gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet werden. Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine der Stadt Könnern bekannten Altlastverdachtsflächen. Die nächstgelegene, der Stadt Könnern bekannte Altlastverdachtsfläche ist der Altstandort des ehemaligen Bahnhofs Beesedau südlich der L 149.

### **Archäologie**

Wer bei Arbeiten oder bei anderen Maßnahmen in der Erde oder im Wasser Sachen oder Spuren von Sachen findet, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (archäologische und bauarchäologische Bodenfunde), hat diese nach § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA zu erhalten und der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Bodenfund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung der Bodenfunde zu schützen. Das Denkmalfachamt und von ihm Beauftragte sind berechtigt, die Fundstelle nach archäologischen Befunden zu untersuchen und Bodenfunde zu bergen.

## **9. Umweltbericht**

### **9.1 Einleitung**

Für die Belange des Umweltschutzes wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

#### **9.1.1 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung**

Wird eine Umweltprüfung für das Plangebiet oder Teile davon in einem Raumordnungs-, Flächennutzungs- oder Bebauungsplanverfahren durchgeführt, soll die Umweltprüfung in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren gemäß § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden, um Doppelprüfungen zu vermeiden. Diese Beschränkung auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen wird auch als Abschichtung bezeichnet.

Für Raumordnungsplanverfahren, die sich auch auf das Gebiet dieses Bebauungsplans erstrecken, wurden bisher keine Umweltprüfungen durchgeführt. Die Umweltprüfung für die gleichzeitig erfolgende Änderung des Flächennutzungsplans enthält bereits eine Beschreibung und Bewertung des Zustandes des Bodens und der zu erwartenden Auswirkungen auf den Boden. Die Karte „Boden“ zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans wird deshalb der Umweltprüfung zu diesem Bebauungsplan nicht beigelegt, da im Wege der Abschichtung hierauf verzichtet werden kann.

Der Umweltprüfung werden die Festsetzungen des Bebauungsplans unterzogen. In der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Festsetzungen des Bebauungsplans ermittelt, beschrieben und bewertet.

Nach § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB legt die Gemeinde für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes für die Abwägung erforderlich ist. Folgende Festlegungen wurden zu den einzelnen zu betrachtenden Schutzgütern im Detail getroffen:

Tiere und Pflanzen:

Untersuchungsumfang: Geltungsbereich  
Detaillierungsgrad: Biotoptypen

Boden:

Untersuchungsumfang: Geltungsbereich  
Detaillierungsgrad: Bodenkarte

Wasser:

Untersuchungsrahmen: Geltungsbereich  
Detaillierungsgrad: Die beabsichtigte Regenwasserbeseitigung wird verbal beschrieben.

Luft:

Untersuchungsumfang: Geltungsbereich  
Detaillierungsgrad: gemäß Vorgaben aus der TA Luft, 39. BImSchV

Klima:

Untersuchungsumfang: Geltungsbereich  
Detaillierungsgrad: gemäß klimatischer Grundgegebenheiten

Landschaft:

Untersuchungsumfang: Geltungsbereich  
Detaillierungsgrad: gemäß Biotoptypen

Menschen:

Untersuchungsumfang: Geltungsbereich  
Detaillierungsgrad: Aspekt „Wohnen“: Feststellen schutzwürdiger und sonstiger Nutzungen.  
Aspekt „Erholung“: Beschreibung und Bewertung der Erholungsfunktion des Betrachtungsraums

Kulturgüter und sonstige Sachgüter:

Untersuchungsumfang: Geltungsbereich  
Detaillierungsgrad: Recherche im Flächennutzungsplan in dessen bisher wirksamer Fassung

Wechselwirkungen bzw. Wirkungsgefüge:

Bei möglichen Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern finden sie im Kapitel „Wechselwirkungen bzw. Wirkungsgefüge“ Berücksichtigung.

Liegen Landschaftspläne oder sonstige Pläne nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. g BauGB vor, sind deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen gemäß § 2 Abs. 4 Satz 6 BauGB in der Umweltprüfung heranzuziehen. Der Landschaftsplan für die ehemalige Verwaltungsgemeinschaft Könnern aus dem Jahr 1997 kann wegen des großen inzwischen vergangenen Zeitraums nicht als Grundlage für die Umweltprüfung zu diesem Bebauungsplan herangezogen werden.

### **9.1.2 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans**

Die Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans, einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Plans, muss nach Nr. 1a der Anlage 1 zum Baugesetzbuch Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben enthalten. Die Ziele des Bebauungsplans können dem Kapitel 4 und die Inhalte des Bebauungsplans dem Kapitel 5 entnommen werden.

### **9.1.3 Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes**

Wie die einzelnen Ziele der in einschlägigen Fachgesetzen und im Landschaftsplan festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind, bei dessen Aufstellung berücksichtigt werden, kann Kapitel 9.2 entnommen werden.

## 9.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Schutzgut	Gegenwärtiger Zustand und dessen Bewertung	Auswirkungen auf die Umwelt, Maßnahmen	Ziele der Fachgesetze und Fachpläne und deren Berücksichtigung	Bewertung
Tiere und Pflanzen	<p>Tiere:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- keine Angaben vorhanden <i>(Bewertung nicht möglich)</i></li> </ul> <p>Biotoptypen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- im Bereich des Baumaschinenverleihs befestigter Platz (VPZ) und nördlich mesophiles Grünland (GMA), vorhandene Gebäude einzeln stehende Häuser (BWA) mit Vor- und Hausgärten (PYF), Schuppen (BWF) und Garagen (BWG)</li> </ul> <p>Verkehrsflächen je nach Zweck und Befestigungsart ein- bis mehrspurige Straße (versiegelt, VSB), teilversiegelte Straße (gepflastert, VSA), Parkplatz (VPB), Unbefestigter Platz (VPX), Unbefestigter Weg (wassergebundene Decke, VWA), entlang der Straße Baumreihe aus überwiegend heimischen Gehölzen (HRB) <i>(teilweise bereits bebaut, deshalb ohne Bedeutung)</i></p> <p>Pflanzenarten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- keine gefährdete oder besonders geschützte Pflanzenart bekannt <i>(ohne Bedeutung)</i></li> </ul> <p>Potentielle natürliche Vegetation:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Siedlungsgebiete <i>(teilweise Versiegelung, ohne Bedeutung)</i></li> </ul> <p>Schutzgebiete und -objekte:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- im Nordwesten Landschaftsschutzgebiet „Saale“</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- kein Verlust von nachgewiesenen Lebensräumen</li> </ul>	<p>Fachgesetze: keine Landschaftsplan: keine</p>	<p>nicht erheblich</p>

Tabelle 2: Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Schutzgut	Gegenwärtiger Zustand und dessen Bewertung	Auswirkungen auf die Umwelt, Maßnahmen	Ziele der Fachgesetze und Fachpläne und deren Berücksichtigung	Bewertung
Tiere und Pflanzen (Forts.)	- gesamter Geltungsbereich Naturpark „Unteres Saaletal“			
Boden	Bodentyp: Vega aus Auemergel, grundwasserferne Bodengesellschaft der Auen) Bodenart: überwiegend lehmiger Sand (geringe Bedeutung als Standort für land- und forstwirtschaftliche Nutzung, mittlere Bedeutung für „Regelung im Wasserhaushalt“), zwischen Straße und Kuhfurt sandiger Lehm (mittlere Bedeutung als Standort für land- und forstwirtschaftliche Nutzung, geringe Bedeutung für „Regelung im Wasserhaushalt“) Versiegelungsgrad: >25% (ohne Bedeutung, da bereits bebaute Grundstücke)	- Verlust von Boden - Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle	Fachgesetze: - Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden, Wiedernutzbarmachung von Flächen, Begrenzung von Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB) Landschaftsplan: keine (aufgrund der bereits bisher bebauten Grundstücke sparsamer Umgang mit dem Boden; Ziele berücksichtigt)	nicht erheblich
Wasser	Oberflächengewässer: Kuhfurt (Graben) am westlichen Rand des Geltungsbereichs Grundwasser: - Grundwasser gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen ungeschützt - Grundwasser <10 m unter Flur - Fließrichtung Grundwasser in Richtung Saale (geringer Wert aufgrund der Vorbelastung durch planungsrechtlich zulässige Versiegelung) Schutz-/ Überschwemmungsgebiete: nicht vorhanden Vorbehaltgebiete für Hochwasser - teilweise im Hochwasserrisikogebiet - (Extremhochwasser HQ 200) der Saale	- Verringerung der Grundwassererneubildung durch zu erwartende höhere Versiegelung von Boden - Verringerung von nachteiligen Auswirkungen im Hochwasserfall durch und Ausschluss von Kellergeschossen und Mindesthöhe für den Fußboden von Erdgeschossen von Gebäuden	Fachgesetze: - Vermeidung einer Verschlechterung des mengenmäßigen und chemischen Zustands des Grundwassers (§ 47 Abs. 1 WHG) Landschaftsplan: keine (Verringerung der Grundwassererneubildung durch Bodenversiegelungen, Berücksichtigung des Ziels im Hinblick auf den gegenwärtig geringer versiegelten Bodenanteil im Geltungsbereich nicht möglich)	nicht erheblich

Tabelle 2: Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (Forts.)

Schutzgut	Gegenwärtiger Zustand und dessen Bewertung	Auswirkungen auf die Umwelt, Maßnahmen	Ziele der Fachgesetze und Fachpläne und deren Berücksichtigung	Bewertung
Wasser (Forts.)	gelegen			
Luft	Immissionswerte der TA Luft, der 39. BImSchV wurden im Jahr 2016) unterschritten (LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ 2017)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- geringe Emissionen von Luftschadstoffen in Gewerbegebieten (z. T. vorhandene Wohnnutzungen) und durch gegenwärtige Nutzung (Baumaschinenverleih) in den Gewerbegebieten, Emissionen von Luftschadstoffen im abhängig von der genutzten Energieart zur Deckung des Wärmeenergiebedarfs, jedoch keine erheblichen Auswirkungen durch gesetzliche Verpflichtung zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte der genannten Vorschrift</li> </ul>	<p>Fachgesetze: keine</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen (§ 50 BImSchG)</li> </ul> <p>Landschaftsplan: keine <i>(Ziel erfüllt, da schädliche Umwelteinwirkungen und schwere Unfälle in eingeschränkten Gewerbegebieten und durch gegenwärtige Nutzung in den Gewerbegebieten nicht zu erwarten)</i></p>	nicht erheblich
Klima	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Freilandklima (keine Überwärmung tagsüber, kaum Behinderungen des Luftmassenaustauschs, bioklimatisch nicht belastend)</li> </ul> <p>Luftleitbahnen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- wegen der geringen Größe der festgesetzten Baugebiete keine Behinderung des Luftaustausches <i>(nur geringe Bedeutung)</i></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- keine relevante Veränderung der klimatischen Situation</li> </ul>	<p>Fachgesetze:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Schutz des Klimas (§ 1 Abs. 3 Nr. 4 BNatSchG)</li> </ul> <p>Landschaftsplan: keine <i>(Ziel erfüllt, da durch geringe Größe der festgesetzten Baugebiete keine Beeinträchtigung der Luftsituation zu erwarten)</i></p>	nicht erheblich

Tabelle 2: Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (Forts.)

Schutzgut	Gegenwärtiger Zustand und dessen Bewertung	Auswirkungen auf die Umwelt, Maßnahmen	Ziele der Fachgesetze und Fachpläne und deren Berücksichtigung	Bewertung
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>- große Vorbelastung durch die Veränderungen des Landschaftsbildes durch den Neubau der A 14 und den damit verbundenen Baumaßnahmen (<i>geringer landschaftsästhetischer Wert</i>)</li> <li>- Baumreihe am westlichen Rand landschaftsbildprägende Bäume</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Baugrundstücke bereits bisher bebaut, dadurch keine erhebliche Veränderung der baulichen Situation</li> <li>- Erhaltung der landschaftsbildprägenden Bäume</li> </ul>	Fachgesetze: keine Landschaftsplan: keine	nicht erheblich
Biologische Vielfalt	konkrete Angaben liegen nicht vor	<ul style="list-style-type: none"> <li>- bei Versickerung des Niederschlagswassers wie bisher Beitrag zur biologischen Vielfalt</li> <li>- bei Nutzung oder Gewinnung erneuerbarer Energien Beitrag zur biologischen Vielfalt</li> <li>- durch Nutzung bereits bebauter Grundstücke Beitrag zur biologischen Vielfalt</li> </ul>	Fachgesetze: - Dauerhafte Sicherung der biologischen Vielfalt (§ 1 Abs. 2 BNatSchG) Landschaftsplan: keine <i>(Ziel erfüllt, da Nutzung bereits bebauter Grundstücke Beitrag zur biologischen Vielfalt und weitere Beiträge zur biologischen Vielfalt abhängig von der Ausgestaltung der Verwirklichung des Bebauungsplans möglich)</i>	nicht erheblich
Mensch und seine Gesundheit	<p>Wohnen: Geltungsbereich bewohnt mit mäßiger Aufenthaltsqualität Lärm</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- südwestlich Geltungsbereich Vorbelastung durch Verkehrslärm von der A 14, südöstlich Vorbelastung durch Verkehrslärm von der L 149, kaum Vorbelastung durch Gewerbelärm</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- geringe Emissionen von Luftschadstoffen in Mischgebieten (vorhandene Wohnnutzungen) und durch gegenwärtige Nutzung (Baumaschinenverleih) in den Gewerbegebieten, Emissionen von Luftschadstoffen im abhängig von der genutzten Energieart zur Deckung des Wärmeenergiebedarfs</li> <li>- keine erheblichen Auswirkungen der Emission von Luftschadstoffen durch gesetzliche Verpflichtung zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte und geringe Größe festgesetzter Gewerbegebiete</li> </ul>	Fachgesetze: - Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen (§ 50 BImSchG) - Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche (TA Lärm) Landschaftsplan: keine <i>(Ziele erfüllt., da schädliche Umwelteinwirkungen und schwere Unfälle in Gewerbegebieten und die gegenwärtige Nutzung der Gewerbegebiete nicht zu erwarten)</i>	nicht erheblich

Tabelle 2: Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (Forts.)

Schutzgut	Gegenwärtiger Zustand und dessen Bewertung	Auswirkungen auf die Umwelt, Maßnahmen	Ziele der Fachgesetze und Fachpläne und deren Berücksichtigung	Bewertung
Mensch und seine Gesundheit (Forts.)	Erholung keine Erholungsfunktion, keine Erholungsnutzung und Wegebeziehungen nur auf bestehenden Verkehrsflächen im Geltungsbereich	- keine Verluste von Wegeverbindungen		
Kulturgüter und sonstige Sachgüter	Kulturdenkmale: nicht vorhanden Sachgüter: - Elektrizitätsleitungen der MITNETZ Strom mbH - Trinkwasserleitungen der MIDEWA - Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH	keine <i>(Leitungsbestände sind zu erhalten oder zu verlegen)</i>	Fachgesetze: keine Landschaftsplan: keine	nicht erheblich
Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen	- Bisherige bauliche Nutzung führte zu Versiegelungen des gewachsenen Bodens, dadurch gegenwärtig nur geringwertige Lebensräume für Tiere und Pflanzen (abgesehen von vorhandener Baumreihe) - durch in der Umgebung des Geltungsbereichs vorhandene A 14, L 149 und K 2107 hohe Vorbelastung durch Verkehrslärm - durch die geringe Größe des Geltungsbereichs geringe Bedeutung für das Mikroklima	–	–	nicht erheblich
<b>Gesamtbewertung</b>			<b>nicht erheblich</b>	

Tabelle 2: Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (Forts.)

## **9.3 Geprüfte Alternativen**

Alternativen als anderweitige Lösungsmöglichkeiten können grundsätzlich entweder die Art des Vorhabens (Vorhabensalternativen) oder den Standort des Vorhabens (Standortalternativen) betreffen.

Die Prüfung von Standortalternativen ist bei der Umweltprüfung im Bauleitplanverfahren räumlich auf das Gemeindegebiet beschränkt. Nach Grundsatz 13 des LEP-LSA 2010 sollen zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leer stehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt werden. Alle bestehenden Industrie- und Gewerbeflächen, insbesondere an den Zentralen Orten, haben gemäß Ziel 59 des LEP-LSA 2010 eine besondere Bedeutung für Unternehmensansiedlung und -entwicklung. Die Erweiterung dieser Gebiete liegt gemäß Ziel 60 des LEP-LSA 2010 im öffentlichen Interesse und hat Vorrang vor anderen Nutzungen und der Neuerschließung von Flächen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen und fördern die Nutzung von bereits bebauten Grundstücken, so dass Standortalternativen nicht geprüft werden müssen.

Der bestehende Baumaschinenverleih, der Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplans ist, ist am Standort bereits vorhanden, so dass Vorhabensalternativen zur Aufstellung des Bebauungsplans nicht zu prüfen sind.

## **9.4 Zusätzliche Angaben**

### **9.4.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren**

Die zur Bewertung der Leistungsfähigkeit angewandten Verfahren sind in Kapitel 9.2 enthalten. Darüber hinausgehende Bewertungen wurden nicht durchgeführt.

### **9.4.2 Hinweise auf Schwierigkeiten**

Die Erarbeitung des Umweltberichtes erfolgte auf der Grundlage der im Kapitel 9.2 genannten Unterlagen. Nach dem gegenwärtigen Wissensstand können nur orientierende Angaben zu den zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen gemacht werden, da zu konkreten Bauvorhaben bisher keine Planungen bekannt sind.

Weitere Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben des Umweltberichtes bestanden nicht.

### **9.4.3 Überwachung**

Die Gemeinden überwachen gemäß § 4c BauGB die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und um in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Die Überwachung beschränkt sich auf die erheblichen Umweltauswirkungen. Daraus folgt, dass im Umweltbericht für die Umweltauswirkungen auch die Erheblichkeitsschwellen zu

bestimmen sind. Die Überwachung erstreckt sich auf alle erheblichen Umweltauswirkungen, die bei der Durchführung des Bebauungsplans auftreten. Die Überwachung beschränkt sich nicht auf diejenigen erheblichen Umweltauswirkungen, die bei der Verwirklichung der Projekte entstehen, für deren Zulassung der Bebauungsplan den Rahmen setzt.

Zu den erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt gehören die vorhergesehenen und die unvorhergesehenen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB. In der Regel handelt es sich dabei um die im Umweltbericht beschriebenen Auswirkungen. Andere Auswirkungen sind diejenigen, mit denen bei der Aufstellung des Bebauungsplans nicht gerechnet wird.

Unvorhergesehene negative Auswirkungen sind vor allem Umweltauswirkungen, die in ihrer Intensität von den Prognosen des Umweltberichts abweichen. Diese Abweichungen sind im Sinne von Unzulänglichkeiten der Prognosen (fehlgeschlagene Prognosen) im Umweltbericht (z.B. hinsichtlich der vorhergesagten Intensität von Auswirkungen auf die Umwelt) oder im Sinne von unvorhergesehenen Auswirkungen zu verstehen, die aus veränderten Umständen außerhalb des Planinhalts resultieren, welche dazu geführt haben, dass bestimmte Annahmen in der Umweltprüfung teilweise oder ganz hinfällig geworden sind.

Somit lassen sich drei Gruppen von erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt unterscheiden:

- vorhergesehene erhebliche Umweltauswirkungen
- unvorhergesehene erhebliche Umweltauswirkungen aufgrund fehlgeschlagener Prognosen
- unvorhergesehene erhebliche Umweltauswirkungen aufgrund veränderter äußerer Umstände

Erhebliche Umweltauswirkungen werden im Umweltbericht nicht prognostiziert. Eine Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen des Bebauungsplans ist deshalb nicht erforderlich.

#### **9.4.4 Gesamtbewertung**

Für die Bewertung der zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen wird eine medienübergreifende Gesamtbewertung durchgeführt. Die medienübergreifende Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen beruht auf qualitativen Gesichtspunkten, die zueinander in Beziehung zu setzen sind. Die Gesamtbewertung hat die Aufgabe, im Hinblick auf eine wirksame Umweltvorsorge zu prüfen, ob der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen die gesetzlichen Umweltaanforderungen erfüllt und entsprechend dem Wissensstand als umweltverträglich zu bewerten ist.

Die einzelnen beschriebenen und bewerteten Umweltauswirkungen zeigen, dass eine Vereinbarkeit des Bebauungsplans mit den gesetzlichen Umweltaanforderungen gegeben ist.

Wesentliche Auswirkungen auf den Menschen werden nicht entstehen. Durch die Einhaltung der festgesetzten Maßnahmen zum Lärmschutz werden an den im Geltungsbereich zulässigen Wohnnutzungen und den Wohnnutzungen in dessen näherer Umgebung die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten.

Die Bewertung der Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter zeigt, dass keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen festgestellt werden. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter sind auszuschließen, so dass angenommen werden kann, dass dies auch in der medienübergreifenden Gesamtbewertung der Fall ist.

Deshalb werden die Festsetzungen des Bebauungsplans als mit den gesetzlichen Umweltanforderungen vereinbar angesehen. Der Bebauungsplan erfüllt die gesetzlichen Umweltanforderungen.

#### **9.4.5 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Der Umweltbericht enthält zunächst eine Einleitung. Anschließend folgt die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen. Dieser Abschnitt besteht aus der Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands, der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands sowie den Zielen der Fachgesetze und deren Berücksichtigung bei der Aufstellung des Bebauungsplans. Es folgt eine Aussage zu geprüften Planungsalternativen. Zusätzliche Angaben sind die verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben, Angaben zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt sowie die Gesamtbewertung.

Die Ziele des Bebauungsplans können dem Kapitel 4 und die Inhalte des Bebauungsplans dem Kapitel 5 entnommen werden.

Die einzelnen festgelegten Ziele des Umweltschutzes können Tabelle 2 entnommen werden. Als Fachplan ist kein Plan für die Aufstellung des Bebauungsplans von Bedeutung.

Neben der Beschreibung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter werden die Ziele der Fachgesetze genannt. Es konnte festgestellt werden, dass alle Immissionswerte der TA Luft und der 39. BImSchV unterschritten werden.

Für den Bebauungsplan werden auf der Grundlage des derzeitigen Kenntnisstands die prognostizierten Umweltauswirkungen ermittelt. Danach lässt sich feststellen, dass erhebliche Umweltauswirkungen durch den Bebauungsplan nicht zu erwarten sind.

Die zur Bewertung der Leistungsfähigkeit angewandten Verfahren sind in Tabelle 2 enthalten. Darüber hinausgehende Bewertungen wurden nicht durchgeführt.

Grundsätzlich ist für den Bebauungsplan eine Überwachung von dessen Umweltauswirkungen durchzuführen. Da erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen nicht zu erwarten sind, kann jedoch auf eine Überwachung verzichtet werden.

Der Umweltbericht zeigt, dass eine Vereinbarkeit des Bebauungsplans mit den gesetzlichen Umweltanforderungen gegeben ist. Es werden keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen festgestellt. Insgesamt werden die Festsetzungen des Bebauungsplans als mit den gesetzlichen Umweltanforderungen vereinbar angesehen. Der Bebauungsplan erfüllt die gesetzlichen Umweltanforderungen.

### **9.5 Verträglichkeit mit der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie**

#### **Grundlagen**

Projekte sind gemäß § 34 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung zu überprüfen. Pläne sind insbesondere auch Bebauungspläne (s. a. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB).

„Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung“ sind gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 6 BNatSchG die in die Liste der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung nach Artikel 4 Abs. 2 Unterabs. 3 der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie der EU (FFH-Richtlinie, Richtlinie 92/43/EWG) eingetragenen Gebiete, auch wenn ein Schutz im Sinne des § 32 Abs. 2 bis 4 BNatSchG noch nicht gewährleistet ist. In dem Durchführungsbeschluss 2013/23/EU der Kommission vom 16.11.2012 zur Verabschiedung einer sechsten aktualisierten Liste von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung in der kontinentalen biogeografischen Region sind die „Auenwälder bei Plötzkau“ als Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung enthalten.

In einer Entfernung von etwa 2.000 m zum Geltungsbereich befindet sich das nördlichste Teilgebiet des Gebiets von gemeinschaftlicher Bedeutung „Auenwälder bei Plötzkau“ (Code: DE 4236 301). Mit dem südlichsten Teilgebiet dieses Gebiets von gemeinschaftlicher Bedeutung befindet sich in der Umgebung des Geltungsbereichs ein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung im Sinne von § 7 Abs. 1 Nr. 6 BNatSchG.

Für die gemeldeten Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung besteht ein Verschlechterungsverbot, jedoch kein Veränderungsverbot. Verboten sind – gemessen an den Erhaltungszielen des jeweiligen Gebietes – erhebliche Beeinträchtigungen.

Zunächst ist eine Vorprüfung durchzuführen. Die Vorprüfung wird im Rahmen des behördlichen Verfahrens mit abgearbeitet, das für die Genehmigung des Projekts oder zu seiner Anzeige vorgeschrieben ist. Wenn für die Zulassung oder Durchführung des Projektes eine Umweltverträglichkeitsprüfung vorgeschrieben ist, soll die Vorprüfung soweit wie möglich mit den Prüfschritten dieser Verfahren verbunden werden.

Bei gestuften Verfahren ist die Vorprüfung im vorgelagerten Verfahren entsprechend dem Planungsstand des Vorhabens durchzuführen. Im nachfolgenden Zulassungsverfahren sollen die im vorgelagerten Verfahren ermittelten Sachverhalte soweit wie möglich zugrunde gelegt werden. Die Vorprüfung ist deshalb Teil des Umweltberichts.

Ziel der Vorprüfung ist zu untersuchen, ob der Bebauungsplan einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Plänen oder Projekten geeignet ist, ein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung erheblich zu beeinträchtigen. Die Eignung wird anhand einer überschlägigen Einschätzung beurteilt. Kriterien für diese Einschätzung sind die Größe der Maßnahme, die Empfindlichkeit der Schutzgüter sowie die Schwere und Dauer der Auswirkungen.

### **Beschreibung der Maßnahme**

#### **Standort**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich am südöstlich der Ortslage Beesedau östlich der A 14 und nördlich der L 149. In einer Entfernung von etwa 2.000 m zu den als Gewerbegebiet festgesetzten Flächen befindet sich ein Teilgebiet des Gebiets von gemeinschaftlicher Bedeutung „Auenwälder bei Plötzkau“.

#### **Art der Maßnahme**

Der Bebauungsplan setzt die Gewerbegebiete GE 1 bis GE 3 sowie die Mischgebiete MI 1 und MI 2 fest. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit Werten 0,6 bzw. 0,8 festgesetzt. Eine Bauweise wird nicht festgesetzt.

Die Verkehrserschließung erfolgt über die K 2107 und die L 149.

## Größe der Maßnahme

Die gesamte Größe des Geltungsbereichs beträgt 1,4198 ha. Davon werden 0,8392 ha als Gewerbegebiet und 0,1516 ha als Mischgebiet festgesetzt. Weitere 0,2848 ha werden als Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

## Darstellung der Maßnahme

Wesentlicher Inhalt des Bebauungsplans ist die Festsetzung eines, in Teilgebiete gegliederten Gewerbegebiets und von Mischgebieten. Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl (0,6 bzw. 0,8), die Geschossflächenzahl und durch die zulässige Zahl der Vollgeschosse sowie in den Gewerbegebieten durch die Festsetzung der Baumassenzahl.

## Empfindlichkeit der Schutzgüter

Der derzeitige Umweltzustand wurde bereits in Kapitel 9.2 beschrieben. Das Kapitel enthält auch Angaben zur Empfindlichkeit der einzelnen Schutzgüter im Einwirkungsbereich. Der Untersuchungsrahmen wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans für jedes Schutzgut gesondert festgelegt.

Aufgrund des Mindestabstands des südlichsten Teilgebiets des Gebiets von gemeinschaftlicher Bedeutung „Auenwälder bei Plötzkau“ vom Geltungsbereich von etwa 2.000 m kommt es im Hinblick auf die Empfindlichkeit der Schutzgüter der „Auenwälder bei Plötzkau“ ausschließlich auf die Empfindlichkeit gegenüber von außen auf das Gebiet einwirkenden Beeinträchtigungen an. Die Größe der Betrachtungsräume der jeweiligen Schutzgüter spiegelt deren jeweilige Einwirkungsbereiche wieder.

Es zeigt sich, dass nur bei den Einwirkungsbereichen der Schutzgüter „Luft“ und „Landschaft“ davon ausgegangen werden kann, dass sie das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Auenwälder bei Plötzkau“ überhaupt erreichen können. Wegen der vorherrschenden Windrichtungen dürfte dies jedoch in den überwiegenden Zeiträumen nicht der Fall sein.

Mögliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind auch im Hinblick auf die Erhaltungsziele des Gebiets einzuschätzen. Die Erhaltungsziele sind gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 9 BNatSchG die Erhaltung oder Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes der in Anhang I der FFH-Richtlinie aufgeführten Lebensräume und der in Anhang II dieser Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten, die in einem Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung vorkommen.

Die Länder erklären gemäß § 33 Abs. 2 BNatSchG die Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung zu Schutzgebieten im Sinne des § 22 Abs. 1 BNatSchG. Die Schutzzerklärung des Schutzgebietes bestimmt gemäß § 33 Abs. 3 BNatSchG dessen Schutzzweck. Die Lebensraumtypen und Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie, die in diesem Gebiet vorkommen, sind der Anlage 1 der „Verordnung über die Errichtung des ökologischen Netzes Natura 2000“ zu entnehmen.

Für das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Auenwälder bei Plötzkau“ wird gegenwärtig das Verfahren zur Ausweisung als Naturschutzgebiet durch das Landesverwaltungsamt als obere Naturschutzbehörde durchgeführt. Das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Auenwälder bei Plötzkau“ liegt vollständig innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Saale“. In der Verordnung dieses Schutzgebietes sind im Rahmen der Beschreibung des Schutzzwecks (§ 3 der Verordnung) die Erhaltungsziele im Hinblick auf das Netz „Natura 2000“ nicht ausdrücklich enthalten, so dass die Angaben der Standarddatenbögen für das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung heranzuziehen sind.

Nach Nr. 8 der Anlage 1 zu dieser Verordnung kommen im „Auenwälder bei Plötzkau“ die in der folgenden Tabelle aufgeführten Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie vor.

Code Natura 2000	Lebensraum	Fläche	
		in ha	in %
3150	Natürliche eutrophe Seen mit einer- Vegetation des Magnopotamions oder Hydrocharitions	8	1,92
6430	Feuchte Hochstaudenfluren der planaren und montanen bis alpinen Stufe	5	1,20
91F0	Hartholzauenwälder mit <i>Quercus robur</i> , <i>Ulmus laevis</i> , <i>Ulmus minor</i> , <i>Fraxinus excelsior</i> oder <i>Fraxinus angustifolia</i> ( <i>Ulmion minoris</i> )	314	75,30

Tabelle 3: Lebensräume nach Anhang I der FFH-Richtlinie im Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Auenwälder bei Plötzkau“

Im Standarddatenbogen ist als Erhaltungsziel die Erhaltung und Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes der gemeldeten Lebensräume (einschließlich aller dafür charakteristischen Arten) nach Anhang I und der Arten nach Anhang II der FFH-Richtlinie angegeben.

Als im Gebiet vorkommende Arten nach Anhang II der FFH-Richtlinie werden in Nr. 8 der Anlage 1 zu dieser Verordnung folgende Arten genannt:

- Großes Mausohr (*Myotis myotis*)

Im Standarddatenbogen sind weitere im Gebiet vorkommende Tierarten genannt, die besonders bzw. streng geschützt sind, jedoch nicht in Anhang II der FFH-Richtlinie aufgeführt sind. Die Erhaltungsziele dieses Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung berücksichtigen jedoch neben den Lebensräumen des Anhangs I nur Tier- und Pflanzenarten nach Anhang II der FFH-Richtlinie. Somit sind mögliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter im Hinblick auf die Erhaltungsziele des Gebietes lediglich für die genannten Lebensräume und Arten einzuschätzen.

Im Standarddatenbogen sind die Angaben nicht nach den Teilgebieten des Gebietes differenziert. Nach der Darstellung der topographischen Karte (Maßstab 1:10.000) ist jedoch davon auszugehen, dass die genannten Lebensräume des Anhangs I der FFH-Richtlinie grundsätzlich im betroffenen Teilgebiet der „Auenwälder bei Plötzkau“ vorkommen.

Die genannten Lebensraumtypen sind keine Vorkommen von prioritären Biotopen im Sinne des § 10 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG; das Große Mausohr ist keine prioritäre Art im Sinne des § 7 Abs. 2 Nr. 11 BNatSchG.

### **Schwere und Dauer der Auswirkungen**

Es sind Angaben zu machen über die Auswirkungen des Bebauungsplans auf das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Auenwälder bei Plötzkau“ und gegebenenfalls auf prioritäre Biotope oder prioritäre Arten.

### **Einschätzung**

Die Einschätzung, ob der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen geeignet ist, einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Auenwälder bei Plötzkau“ erheblich zu beeinträchtigen, erfolgt in Anlehnung an die Methoden der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Eine Beeinträchtigung liegt vor, wenn entweder einzelne Faktoren eines Wirkungsgefüges, z.B. eines Ökosystems, oder das Zusammenspiel der Faktoren negativ beeinflusst werden.

Erheblich ist die Beeinträchtigung, wenn die Veränderungen oder Störungen in ihrem Ausmaß oder in ihrer Dauer dazu führen können, dass ein Gebiet seine Funktionen in Bezug auf ein oder mehrere Erhaltungsziele oder den Schutzzweck nur noch in deutlich eingeschränktem Umfang erfüllen kann. Es muss sich um Beeinträchtigungen handeln, die sich auf die zu schützenden Lebensraumtypen oder die zu schützenden Arten mehr als unerheblich und nicht nur vorübergehend auswirken können.

Grundwasserabsenkungen, Stoffeinträge, bei Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung in Einzelfällen auch Lärm- und Lichteinwirkungen, Erschütterungen oder andere Auswirkungen – auch wenn sie von außen in das Gebiet hineinwirken – sowie Zerschneidungseffekte können beispielhaft zu erheblichen Beeinträchtigungen führen.

Aufgrund des Mindestabstands des südlichen Teilgebiets des Gebiets von gemeinschaftlicher Bedeutung „Auenwälder bei Plötzkau“ vom Geltungsbereich von etwa 2.000 m und der räumlich trennenden Wirkung der Saale zeigt sich, dass nur bei den Einwirkungsbereichen der Schutzgüter „Luft“ und „Landschaft“ davon ausgegangen werden kann, dass sie überhaupt den „Auenwälder bei Plötzkau“ erreichen können. Das Schutzgut „Landschaft“ umfasst vorwiegend den Aspekt des Landschaftsbildes. Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, die von außen in das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung hineinwirken, können jedoch – auch im Zusammenwirken mit anderen Plänen oder Projekten – nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen der genannten Lebensräume führen.

Nach dem gegenwärtigen Planungsstand können nur orientierende Angaben zu den zu erwartenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Luft“ gemacht werden, da zu konkreten Bauvorhaben bisher keine Planungen bekannt sind. Die Anforderungen des Bundes-Immissionsschutzgesetzes und der auf der Grundlage dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften müssen jedoch eingehalten werden, so dass erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen ausgeschlossen werden können.

Die Emissionen von Luftschadstoffen und Staub werden sich aufgrund der vorherrschenden Windrichtungen am stärksten in östlicher Richtung ausbreiten. Der nördlichste Teilbereich des Gebiets von gemeinschaftlicher Bedeutung „Auenwälder bei Plötzkau“ befindet sich in einer Entfernung von mindestens etwa 2.000 m zum Geltungsbereich. Das nördlichste Teilgebiet liegt vom Geltungsbereich aus in westlicher Richtung, so dass die genannten Lebensräume im „Auenwälder bei Plötzkau“ nicht beeinträchtigt werden können. Da die Immissionsrichtwerte der TA Luft einzuhalten sind, können zumindest erhebliche Beeinträchtigungen der genannten Lebensräume ausgeschlossen werden.

### **Einschätzung**

Ziel der Vorprüfung ist zu untersuchen, ob der Plan einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Plänen oder Projekten geeignet ist, ein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung erheblich zu beeinträchtigen. Die Eignung wird anhand einer überschlägigen Einschätzung beurteilt.

Die Beschreibungen der einzelnen Kriterien zeigen, dass der Bebauungsplan – gemessen an den Erhaltungszielen der Gebiete – voraussichtlich nicht geeignet ist, das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Auenwälder bei Plötzkau“ erheblich zu beeinträchtigen. Deshalb wird eingeschätzt, dass die Aufstellung des Bebauungsplans den Projektbegriff im Sinne des § 34 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG nicht erfüllt.

Es ist auch zu untersuchen, ob der Bebauungsplan im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen geeignet ist, den „Auenwälder bei Plötzkau“ erheblich zu beeinträchtigen. Es sind der Stadt Könnern jedoch keine anderen konkreten Projekte oder Pläne bekannt, die in zeitlichem Zusammenhang zu Beeinträchtigungen der „Auenwälder bei Plötzkau“ führen können.

Deshalb wird der Bebauungsplan auch im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen nicht als geeignet angesehen, das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Auenwälder bei Plötzkau“ erheblich beeinträchtigen zu können.

## 10. Eingriffsregelung

Im Rahmen der Berücksichtigung der Eingriffsregelung in der Abwägung bei der Aufstellung des Bebauungsplans ist zunächst zu prüfen, ob ein Eingriff in Natur und Landschaft vorliegt. Eingriffe sind gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Beurteilungsmaßstab sind die aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans zu erwartenden Auswirkungen auf Natur und Landschaft.

Die festgesetzten Baugebiete und Verkehrsflächen erstrecken sich ausschließlich auf Flächen im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB. Deshalb waren die nach den Festsetzungen des Bebauungsplans zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft dort bisher nicht zulässig. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind somit aufgrund von dessen Festsetzungen Veränderungen der Nutzung von Grundflächen im Sinne des § 14 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten.

### **Ermittlung des erforderlichen Umfangs zum Ausgleich**

Beschreibung der vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen

Die Bewertung und die Bilanzierung der Eingriffe, die durch die Verwirklichung des Bebauungsplans zu erwarten sind, erfolgt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans. Für die Bewertung, Bilanzierung und die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs sowie der Ausgleichsmaßnahmen wird die „Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt“ (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt) angewendet. Das Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt stellt ein standardisiertes Verfahren zur einheitlichen naturschutzfachlichen Bewertung der Eingriffe und der für den Ausgleich erforderlichen durchzuführenden Maßnahmen dar.

Grundlage für die Einstufung der Biotoptypen in diesem Bewertungsmodell ist die „Kartieranleitung zur Kartierung und Bewertung der Offenlandlebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie im Land Sachsen-Anhalt“ des Landesamtes für Umweltschutz (Stand: 11.05.2010).

Grundlage des Bewertungsverfahrens ist die Erfassung und Bewertung von Biotoptypen, diese erfolgt sowohl für die unmittelbar von einem Eingriff betroffenen Flächen als auch für die Flächen, auf denen Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden sollen. In der Bewertungsliste des Modells wurde jedem Biototyp entsprechend seiner naturschutzfachlichen Wertigkeit ein Biotopwert zugeordnet, der maximal 30 Wertstufen erreichen kann. Dabei entspricht der Wert „30“ dem höchsten naturschutzfachlichen Wert. Die Bezugseinheit ist jeweils 1 m<sup>2</sup>.

Die Wertstufen der Biotoptypen werden mit den jeweils betroffenen Flächengrößen multipliziert. Aus dem Vergleich der so ermittelten dimensionslosen Indizes wird die eingriffsbedingte Differenz nach dem Eingriff ermittelt. Diese Differenz stellt gleichzeitig das Maß für den erforderlichen Ausgleichsumfang dar.

Für die Bewertung und Bilanzierung der Ausgleichsmaßnahmen wurde die Ausgangssituation differenziert erfasst. Aus der Differenz zwischen der Ausgangssituation der Standorte der Ausgleichsmaßnahmen und der zu erwartenden naturschutzfachlichen Wertigkeit der Ausgleichsflächen nach erfolgter Durchführung der Maßnahmen ergibt sich die Veränderung der naturschutzfachlichen Werte der Flächen.

Der Ausgangszustand wird hierzu mit Hilfe der Biotopwerte des Bewertungsmodells, der Zustand nach dem Ausgleich anhand der Planwerte des Modells bewertet und diese jeweils mit den betroffenen Flächengrößen multipliziert.

Nach der Stellungnahme des Salzlandkreises als untere Naturschutzbehörde zum Vorentwurf des Bebauungsplans vom 28. März 2014 wurden auf Teilflächen des Geltungsbereichs des Bebauungsplans bereits ungenehmigt Eingriffe in Natur und Landschaft durchgeführt. Dabei handelt es sich nach dieser Stellungnahme um Aufschüttung und Versiegelung im Baumaschinenbereich. Als Ausgangssituation für die Bewertung der Biotoptypen ist der Stand vor Beginn der ungenehmigten Eingriffe anzunehmen. Hierzu kann nach der Stellungnahme des Salzlandkreises das entsprechende Luftbild aus dem Jahr 2010 eine Basis bilden. Deshalb wird der gegenwärtige Zustand von Natur und Landschaft im Geltungsbereich so bewertet, als wären diese ungenehmigten Eingriffe in Natur und Landschaft noch nicht durchgeführt worden.

Im Bereich des Baumaschinenverleihs wird der rückwärtige überwiegend als Biotoptyp „Vor- und Hausgärten“ (Code: PYF) bewertet. Diese Teilfläche wurde nach älteren Luftbildern als Garten genutzt. Die Teilfläche im mittleren Bereich des Baumaschinenverleihs wurde nach älteren Luftbildern erkennbar nicht als Garten genutzt, wird im Bestand als Biotoptyp "Ruderalflur, gebildet aus ein- bis zweijährigen Arten" (Code: URB) kartiert. Die nördliche Teilfläche im Bereich des Baumaschinenverleihs wird als Biotoptyp „Mesophiles Grünland“ (Code: GMA) betrachtet.

Die vorhandenen Gebäude werden als „einzeln stehende Häuser“ (Code: BWA) mit den Biotoptypen „Vor- und Hausgärten“ (Code: PYF), „Schuppen“ (Code: BWF) und „Garagen“ (Code: BWG) erfasst. Die Verkehrsflächen werden je nach Zweck und Befestigungsart als „Ein- bis mehrspurige Straße (versiegelt, Code: VSB), „Teilversiegelte Straße“ (gepflastert, Code: VSA), „Parkplatz“ (Code: VPB), „Unbefestigter Platz“ (Code: VPX), „Unbefestigter Weg“ (wassergebundene Decke, Code: VWA) bewertet. Entlang der westlichen Straßenseite befindet sich eine „Baumreihe aus überwiegend heimischen Gehölzen“ (Code: HRB).

Es ergibt sich für den Geltungsbereich folgender Biotopwert:

Biotoptyp	Code	Biotopwert je m <sup>2</sup>	Flächengröße in m <sup>2</sup>	Biotopwert
Werk- oder Lagerhalle, industrielle Anlage	BIB	0	73	0
Einzelstehendes Haus	BWA	0	606	0
Schuppen	BWF	0	187	0
Garage	BWG	0	88	0
Begradigter / ausgebauter Bach mit naturnahen Elementen ohne Arten des FFH- Fließgewässer-LRT	FBH	18	211	3.798
Mesophiles Grünland	GMA	18	5.218	93.924
Scherrasen	GSB	7	205	1.435
Sonstiger Einzelbaum	HEX	12	1.440	17.280
Baumreihe aus überwiegend heimischen Arten	HRB	14	3.640	50.960
Vor- und Hausgarten	PYF	6	3.502	21.012
Ruderalflur, gebildet von ein- bis zweijährigen Arten	URB	10	1574	15.740
Parkplatz	VPB	0	143	0
Unbefestigter Platz	VPX	2	132	264
Befestigter Platz	VPZ	0	401	0
Teilversiegelte Straße (gepflastert)	VSA	2	102	204
Ein- bis zweispurige Straße (versiegelt)	VSB	0	1.552	0
Unbefestigter Weg	VWA	6	175	1.050
Befestigter Weg (wassergebundene Decke, Spurbahnen)	VWB	3	29	87
Summe = Biotopwert	-	-	19.278	205.754

Tabelle 4: Ermittlung Eingriffsflächenwert

Für die Ausgangssituation ergibt sich ein Biotopwert von 205.754.

#### Zu erwartender Zustand von Natur und Landschaft

Die Berechnung des Ausgleichswertes beruht auf den festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) innerhalb der Baugebiete. Da die Überschreitungsmöglichkeit der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO nicht eingeschränkt wird und die Überschreitungsmöglichkeit auf eine Grundflächenzahl von 0,8 begrenzt ist, wird für alle Baugebiete von einem versiegelbaren Grundstücksflächenanteil von 80% ausgegangen.

Die entsprechend der festgesetzten GRZ überbaubaren Flächenanteile der Gewerbegebiete werden dem Biotoptyp „Gewerbegebiet“ (Code: BID) zugerechnet und die der Mischgebiete dem Biotoptyp „Ländlich geprägtes Dorfgebiet“. Die nicht überbaubaren Flächen der Gewerbegebiete und der Mischgebiete werden dem Biotoptyp „Sonstiger Hausgarten“ (Code: AKY) zugeordnet.

Die Straßenverkehrsfläche wird wie im Bestand als Biotoptyp „Ein- bis zweispurige Straße (versiegelt)“ (Code: VSB) bewertet. Ebenso wie im Bestand werden die Grünflächen, die Bäume und die Kuhfurt kartiert.

Es ergibt sich für den Geltungsbereich folgender Planwert:

Biotoptyp	Code	Planwert je m <sup>2</sup>	Flächengröße in m <sup>2</sup>	Planwert
Sonstiger Hausgarten (20% der Gewerbegebiete GE 1 bis GE 3 sowie der Mischgebiete MI 1 und MI 2)	AKY	6	1.500	9.000
Ländlich geprägtes Dorfgebiet (80% der Mischgebiete MI 1 und MI 2)	BDA	0	1.235	0
Gewerbegebiet (80% Gewerbegebiete GE 1 bis GE 3)	BID	0	4.766	0
Begradigter / ausgebauter Bach mit naturnahen Elementen ohne Arten des FFH- Fließgewässer-LRT (Wasserfläche)	FBH	18	211	3.798
Mesophiles Grünland (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ und öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“)	GMA	18	4.369	78.642
Sonstiger Einzelbaum (Bäume mit Erhaltungsgebot, soweit nicht unter HRB)	HEX	12	1.440	17.280
Baumreihe aus überwiegend heimischen Arten (Bäume mit Erhaltungsgebot längs Kuhfurt)	HRB	14	3.640	50.960
Ein- bis zweispurige Straße (versiegelt) (Straßenverkehrsfläche)	VSB	0	2.117	0
Summe = Planwert	-	-	19.278	159.680

Tabelle 5: Ermittlung Planwert

Für den Zustand nach der Verwirklichung des Bebauungsplans ergibt sich ein Planwert von 159.680.

### Bilanzierung

Die Bilanzierung der durch die Verwirklichung des Bebauungsplans zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt durch die Bildung der Differenz zwischen Biotopwert und Planwert.

Biotopwert	205.754
- Planwert	159.680
= Differenz	-46.074

Der Planwert ist kleiner als der Biotopwert. Somit verbleiben in der Summe der Grundbewertung Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, die auszugleichen sind.

### Ausgleich

Nach der Bilanzierung verbleiben Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft.

Der Ausgleich soll auf einer Teilfläche des Flurstücks 111/3 der Flur 1 der Gemarkung Beesenlaublingen durchgeführt werden. Dieses Flurstück wurde bereits durch den Veranlasser dieses Bebauungsplans von der Landesgesellschaft Sachsen-Anhalt vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplans erworben.

Das Flurstück hat eine Gesamtfläche von 12.267 m<sup>2</sup>. Auf dem betroffenen Flurstück sollen die vorhandenen Gebäude abgerissen und deren Grundflächen entsiegelt werden. Die zu entsiegelnde Fläche beträgt 96 m<sup>2</sup>.

Zusätzlich soll auf einer weiteren, größeren Teilfläche des Flurstücks auf rund 4.541 m<sup>2</sup> eine Streuobstwiese mit ca. 39 Obstbäumen angelegt werden.

Die mit Gebäude bestandene Fläche wird im Bestand als „Sonstige Einzelbebauung“ (BWY) bewertet. Die Fläche für die geplante Streuobstwiese wird derzeit ackerbaulich genutzt und im Bestand als „Intensiv genutzter Acker auf Löß-, Lehm- oder Tonboden“ (AIB) bewertet.

Biotopwert der Ausgleichsfläche:

Biototyp	Code	Biotopwert je m <sup>2</sup>	Flächengröße in m <sup>2</sup>	Biotopwert
Sonstige Einzelbebauung	BWY	0	96	0
Intensiv genutzter Acker auf Löß-, Lehm- oder Tonboden	AIB	5	4.541	22.705
Summe = Biotopwert			4.637	22.705

Für die Ausgangssituation ergibt sich ein Biotopwert von 22.705 Werteinheiten.

Auf der entsiegelten Fläche soll eine geschlossene Rasendecke entwickelt werden, die als „Scherrasen“ (GSB) bewertet wird.

Die Ackernutzung wird in dem Bereich der geplanten Streuobstwiese eingestellt und die Fläche mit der neuen Streuobstwiese als "Junge Streuobstwiese" (Code: HSA) bewertet.

Planwert der Ausgleichsfläche:

Biototyp	Code	Planwert je m <sup>2</sup>	Flächengröße in m <sup>2</sup>	Planwert
Scherrasen	GSB	7	96	672
Junge Streuobstwiese	HSA	15	4.541	68.115
Summe = Biotopwert			4.637	68.787

Für die Situation nach Durchführung der Ausgleichsmaßnahme ergibt sich ein Planwert von 68.787 Werteinheiten.

Die Bilanzierung dieser Ausgleichsmaßnahme erfolgt durch die Bildung der Differenz zwischen Biotopwert und dem Planwert der Ausgleichsfläche. Hieraus ergibt sich eine Aufwertung um 46.082 Werteinheiten.

#### Bilanzierung

Differenz aus der Bilanzierung des Eingriffs:	46.074 WE
<u>Differenz aus der Bilanzierung der Ausgleichsfläche:</u>	<u>46.082 WE</u>
= Differenz	+8 WE

Somit wird das Defizit durch die gewählten Ausgleichsmaßnahmen gedeckt. Weitere Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Die Sicherung der Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen soll durch öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Stadt Könnern und dem Salzlandkreis als unterer Naturschutzbehörde erfolgen. Der Vertrag soll rechtzeitig vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplans abgeschlossen werden.

## **11. Maßnahmen zur Verwirklichung**

### Bodenordnung

Zur Verwirklichung des Bebauungsplans ist kein Grunderwerb erforderlich. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans und dessen Festsetzungen haben bereits die während der Aufstellung des Plans erwarteten Veränderungen von Flurstücksgrenzen berücksichtigt, so dass weder eine Teilung oder Verschmelzung von Flurstücken zur Verwirklichung des Bebauungsplans erforderlich ist.

### Entschädigungen

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

### Erschließung

Für die Verwirklichung des Bebauungsplans sind voraussichtlich keine Erschließungsmaßnahmen erforderlich.

## **12. Wesentliche Auswirkungen**

### Umwelt

Die Umweltauswirkungen werden in der Umweltprüfung (Kapitel 8) beschrieben. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Umwelt sind durch den Bebauungsplan nicht zu erwarten.

### Städtebauliche Entwicklung

Negative städtebauliche Auswirkungen für die Stadt Könnern sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht gegeben. Die Festsetzungen entsprechen weitgehend der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans. Der Flächennutzungsplan der Stadt Könnern wird zeitlich parallel für den Geltungsbereich geändert.

### Verkehr

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ist gegenüber der bisherigen Situation zusätzliches Verkehrsaufkommen allenfalls in geringem Umfang zu erwarten.

### Wirtschaft

Durch den Bebauungsplan werden die gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten auf bereits bebauten Grundstücken erweitert. Damit werden die weiteren Entwicklungsmöglichkeiten des

vorhandenen Baumaschinenverleihs planungsrechtlich abgesichert sowie die Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen 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.

### 13. Flächenbilanz

Die Flächenbilanz kann der folgenden Tabelle entnommen werden.

Nutzungsart	Flächengröße im Geltungsbe- reich des Bebauungsplans in ha	Flächenanteil in %
Mischgebiete MI	0,1516	10,7
Gewerbegebiet GE	0,8392	59,1
Straßenverkehrsflächen	0,2848	20,1
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: „Verkehrsgrün“	0,0645	4,5
öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung: Verkehrsgrün	0,0586	4,1
Wasserflächen	0,0211	1,5
Gesamt	1,4198	100,0

Tabelle 6: Flächenbilanz

### Literaturverzeichnis

ALB, Akustik-Labor Berlin (2013):  
Schalltechnisches Gutachten im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans "Am Zoll in Beesedau" der Stadt Könnern. Berlin.

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. (1999):  
DIN ISO 9613, Teil 2, „Akustik - Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien, Allgemeines Berechnungsverfahren“. Berlin.

DIN, Deutsches Institut für Normung e.V. (2006):  
DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“. Berlin.

DIN, Deutsches Institut für Normung e.V. (2016):  
DIN 4109, Teil 1 „Schallschutz im Hochbau, Mindestanforderungen“. Berlin.

DVGW, Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. (2008):  
Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“. Bonn.

INGENIEURBÜRO BAUMEISTER (2009):

Flächennutzungsplan der Stadt Könnern. Bernburg (Saale).

LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ (2012):

Immissionsschutzbericht 2011. Halle (Saale).

WZV, Wasserzweckverband Saale-Fuhne-Ziethe (2016):

Satzung Nr. 02/10 über die Abwasserbeseitigung und den Anschluss an die öffentlichen Abwasserbeseitigungsanlagen des Wasserzweckverbandes "Saale-Fuhne-Ziethe" – Abwasserbeseitigungssatzung (ABS-WVS). Bernburg (Saale).

WEGA INTERPLAN (1997):

Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Könnern. Könnern.

## **Rechtsvorschriften**

### **Europäische Union**

Durchführungsbeschluss 2018/43/EU der Kommission vom 12.12.2017 gemäß der Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Verabschiedung einer elften aktualisierten Liste von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung in der kontinentalen biogeografischen Region (ABl. EG Nr. L 15 S. 397)

Richtlinie 92/43/EWG zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie, FFH-Richtlinie) vom 21.05.1992 (ABl. EG Nr. L 206 S. 7), zuletzt geändert durch Richtlinie 2013/17/EU vom 13.05.2013 (ABl. EG Nr. L 158 S. 193)

### **Bund**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.09.2017 (BGBl. I S. 3370), berichtigt vom 12.04.2018 (BGBl. I S. 472)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Raumordnungsgesetz (ROG) in der Neufassung vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), geändert durch Artikel 2 Abs. 15 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)

Richtlinien für den Verkehrslärmschutz an Bundesfernstraßen in der Baulast des Bundes (VLärmSchR 97) vom 02.06.1997 (VkB. S. 434), geändert durch Rundschreiben vom 04.08.2006 (VkB. S. 665)

Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26.08.1998 (GMBI. S. 503), geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BANz AT 08.06.2017 B5)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)

## **Land Sachsen-Anhalt**

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 § 1 des Gesetzes vom 12.07.2017 (GVBl. LSA S. 133)

Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23.04.2015 (GVBl. LSA S. 170), geändert durch §§ 1 und 2 des Gesetzes vom 30.10.2017 (GVBl. LSA S. 203)

Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 10.12.2010 (GVBl. LSA S. 569), geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 18.12.2015 (GVBl. LSA S. 659, 662)

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

Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16.02.2011 (GVBl. LSA S. 160)

Verordnung über die Errichtung des ökologischen Netzes Natura 2000 vom 23.03.2007 (GVBl. LSA S. 82)