

STADT KÖNNERN

BEBAUUNGSPLAN

NR. 1/2011 „WESTLICH KÖTHENER STRASSE“

BEGRÜNDUNG

FASSUNG FÜR DEN SATZUNGSBESCHLUSS
STAND: 13.12.2012

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	8
3.3	Landschaftsplan	9
4.	ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANS	9
5.	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	9
5.1	Art der baulichen Nutzung	9
5.2	Maß der baulichen Nutzung	12
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	13
5.4	Fläche für den Gemeinbedarf	13
5.5	Verkehrsflächen	13
5.6	Ver- und Entsorgung	15
5.7	Grünflächen	17
5.8	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen	17
5.9	Immissionsschutz	18
5.10	Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen	28
6.	HINWEISE	28
7.	UMWELTBERICHT	28
7.1	Einleitung	28
7.1.1	Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	28
7.1.2	Inhalt und Ziele des Bebauungsplans	30
7.1.3	Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes	30
7.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	31
7.3	Geprüfte Alternativen	36
7.4	Zusätzliche Angaben	36
7.4.1	Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	36
7.4.2	Hinweise auf Schwierigkeiten	36
7.4.3	Überwachung	36
7.4.4	Gesamtbewertung	37
7.4.5	Allgemein verständliche Zusammenfassung	38
7.5	Verträglichkeit mit der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie	39
8.	EINGRIFFSREGELUNG	43
9.	MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG	48
10.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN	48
11.	FLÄCHENBILANZ	49
	LITERATURVERZEICHNIS	50

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

Der Bebauungsplan soll einerseits der bisher unbeplante Innenbereich städtebaulich geordnet werden und andererseits Teilflächen des bisherigen Außenbereichs einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Vorhabensträger ist der im Geltungsbereich bereits ansässige Kraftfahrzeughandelsbetrieb.

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 Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt in diesem so genannten Parallelverfahren.

Der Stadtrat der Stadt Könnern hat in öffentlicher Sitzung am 4. Mai 2011 die Aufstellung des Bebauungsplans und der 1. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. 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 1. Änderung des fortgeltenden Flächennutzungsplans der Stadt Könnern ein Zwischenschritt auf die Aufstellung eines neuen Flächennutzungsplans der Stadt Könnern in ihrem gegenwärtigen Gebietsstand.

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

2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans "Westlich Köthener Straße" liegt am nördlichen Stadtrand auf der nordwestlichen Seite der Köthener Straße.

Im Osten ist das Plangebiet durch die Flächen der Köthener Straße begrenzt. Südwestlich reicht das Plangebiet bis unmittelbar an das Gelände der ehemaligen Malzfabrik. Nordwestlich, nördlich und nordöstlich grenzt das Plangebiet an landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Die Gesamtausdehnung beträgt in Nord-Süd-Richtung ca. 290 m und in Ost-West-Richtung ca. 150 m. Die Gesamtfläche des Plangebiets beträgt etwa 3,6 ha.

Die Geländehöhe nimmt von der Köthener Straße in nördliche Richtung leicht ab. Am nördlichen Rand des Plangebiets wird eine Höhe von etwa 80 m ü. NHN erreicht. An der Köthener Straße beträgt die Geländehöhe etwa 89 m ü. NHN.

Im Zentrum des Plangebiets befindet sich eine rechteckige Freifläche, die an allen Seiten mit Gebäuden unterschiedlicher Größe und Bauart bebaut ist. Nördlich der Bebauung auf der Nordseite des rechteckigen Platzes befindet sich das Gelände des Fahrzeughandels. Der Großteil der Gebäude im Plangebiet ist sanierungsbedürftig. Unmittelbar an der Köthener Straße befinden sich einige Wohngebäude.

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen folgende Flurstücke der Flur 4 der Gemarkung Könnern:

3/43, 3/44, 3/46, 3/47, 3/49, 3/59, 3/60, 3/61, 3/62, 3/63, 3/64, 3/65, 3/66, 3/67, 3/68, 3/69, 59, 60, 1011 (teilw.), 1013, 1023 (teilw.), 1346, 1348, 1350

3. Übergeordnete Planungen und Vorschriften, Planrechtfertigung

3.1 Raumordnung

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

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

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

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan (LEP-LSA) des Landes Sachsen-Anhalt (LSA) und im Regionalen Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg vom 7. Oktober 2005 enthalten. Der LEP-LSA wurde neu aufgestellt und als Verordnung mit Datum vom 16. Februar 2011 beschlossen. Der Plan ist am Tag nach seiner Veröffentlichung, die am 11. März 2011 erfolgte, im Gesetz- und Verordnungsblatt in Kraft getreten. Die regionalplanerischen Ziele sind im Regionalen Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W) festgelegt.

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 Stellungnahme zum Entwurf vom 27. Juni 2012 festgestellt, dass die Planung nicht raumbedeutsam ist. Eine landesplanerische Abstimmung ist demzufolge nicht erforderlich.

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.

Die Stadt Könnern liegt auf einer überregionalen Entwicklungsachse mit europäischer Bedeutung (Nord-Süd).

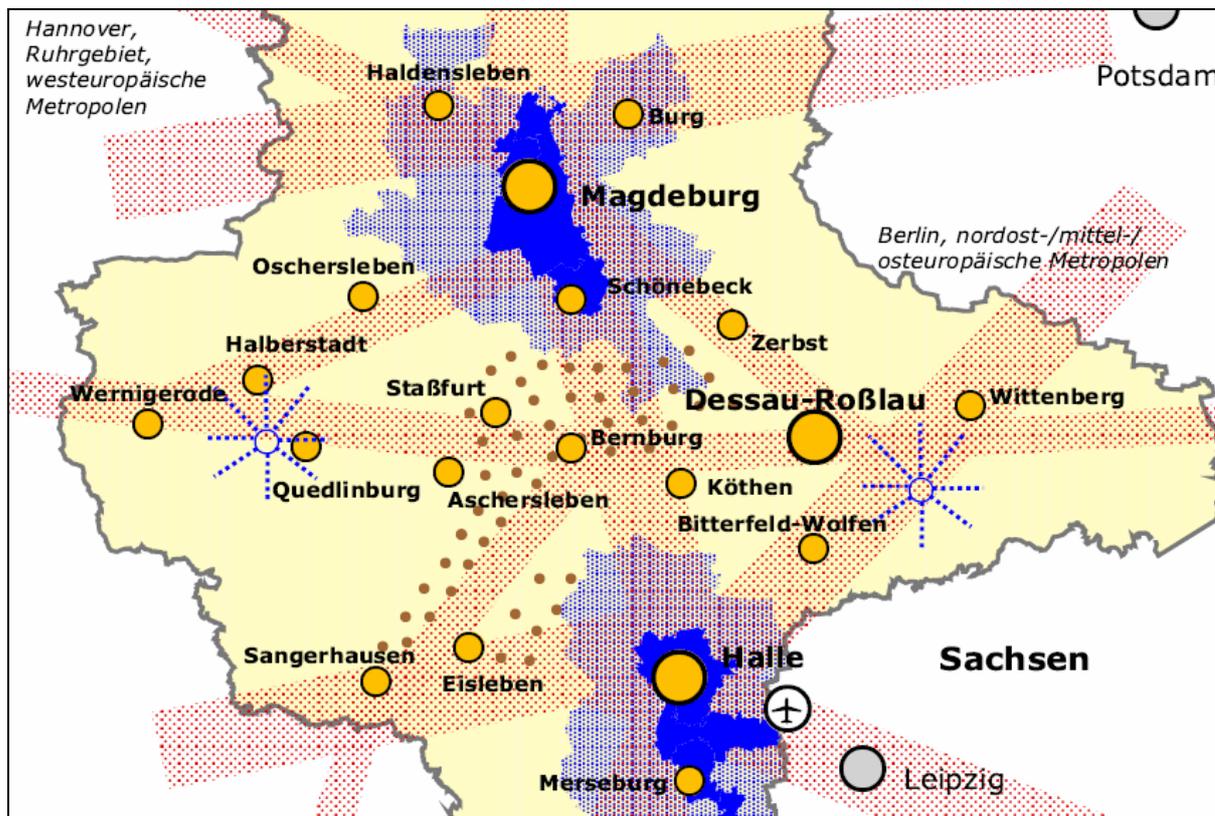


Abbildung 1: Ausschnitt aus der Beikarte 1 zum Landesentwicklungsplan 2010

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 westlich der Köthener Straße vorhandene Baulandreserven in der Stadt Könnern genutzt.

Die Siedlungsentwicklung ist mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung und -bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel abzustimmen (Ziel 23). Das Plangebiet im Geltungsbereich liegt in der Nähe des Bahnhofs Könnern, an dem Züge in Richtung Bernburg, Halle und Halberstadt sowie mehrere Regionalbuslinien 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.

Grundzentren sind gemäß Ziel 35 als Standorte zur Konzentration von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen sowie der gewerblichen Wirtschaft zu sichern und zu entwickeln. Sie sind in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs einzubinden.

Die Zentralen Orte sind gemäß Ziel 28 unter Beachtung ihrer Zentralitätsstufe als

- Versorgungs- und Arbeitsplatzzentren,
 - Wohnstandorte,
 - Standorte für Bildung und Kultur,
 - Ziel- und Verknüpfungspunkte des Verkehrs
- zu entwickeln.

Öffentliche Mittel sollen nach Grundsatz 15 schwerpunktmäßig in den Zentralen Orten eingesetzt werden, insbesondere u. a. zur Wiedernutzung von Flächen, ..., zur Errichtung von Wohn- und Arbeitsstätten sowie umweltschonende, barrierefreie, kosten- und flächensparende Bauweisen. Die Aufstellung dieses Bebauungsplans trägt zur Wiedernutzung von teilweise brach liegenden Flächen bei.

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, insbesondere an den Zentralen Orten, 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 Neuweisung von Industrie- und Gewerbeflächen an diesen Standorten auch die Eignung von innerstädtischen Industriebrachen und anderer baulich vorgrenzter Brachflächen geprüft werden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird ein vorhandenes Gewerbegebiet geringfügig in den bisherigen Außenbereich hinein erweitert, eine Neuerschließung von Flächen erfolgt nicht. Die Aufstellung des Bebauungsplans ermöglicht auch die Wiedernutzbarmachung von brach gefallenem bebauten Grundstücken.

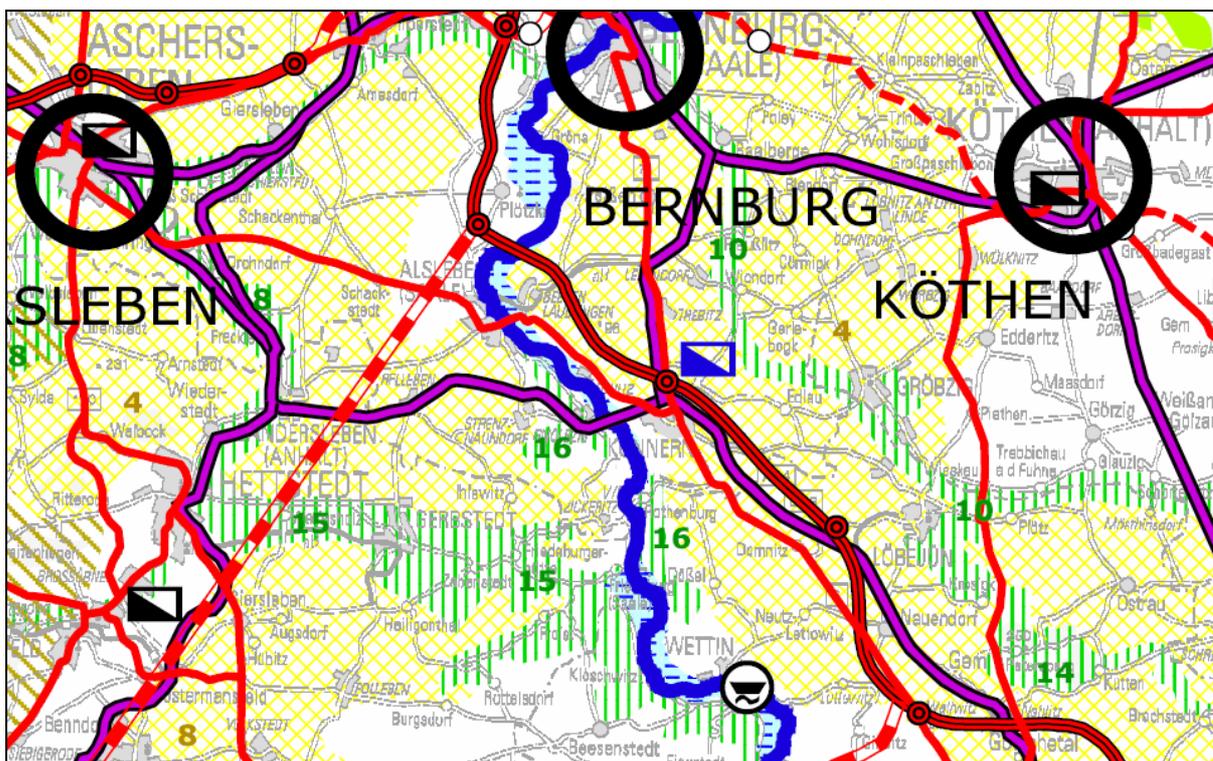


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan 2010

Regionalplanung

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

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

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

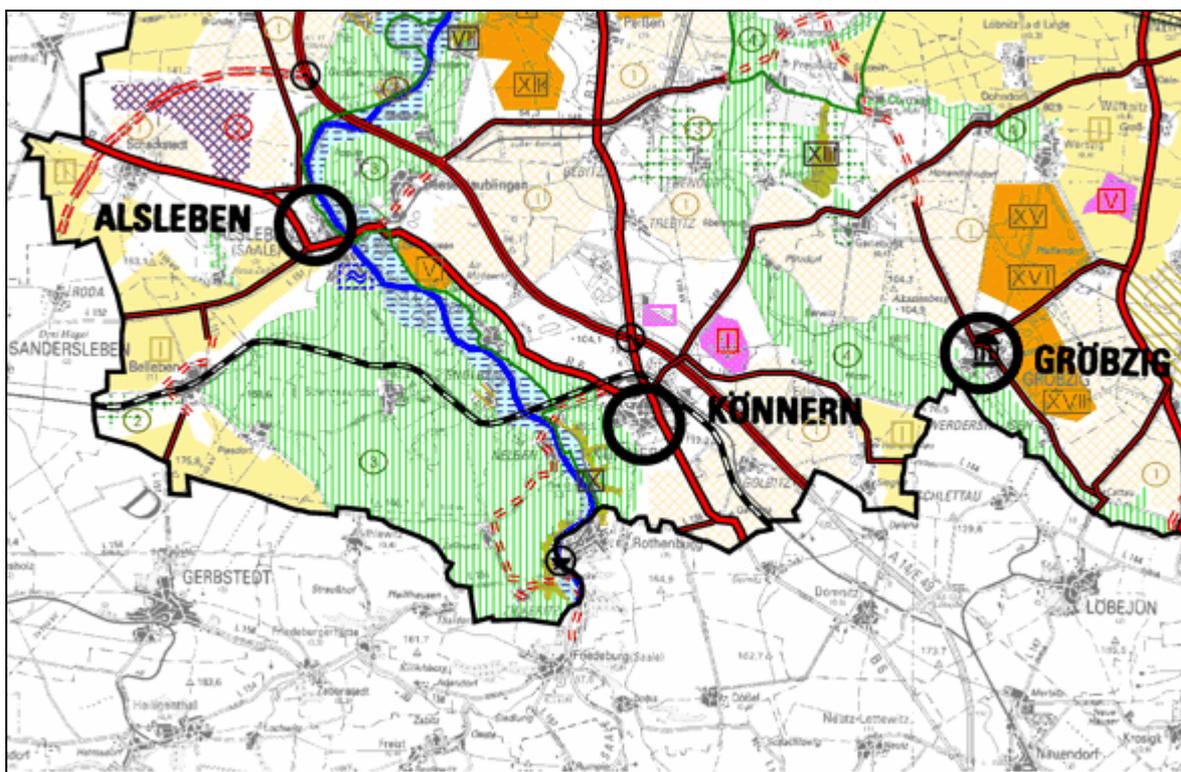


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalen Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg

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 sind die im bisherigen Innenbereich gelegenen Teilflächen des Plangebiets als Gewerbliche Baufläche dargestellt. Die übrigen Flächen des Plangebiets sind im Flächennutzungsplan bisher als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Die an das Plangebiet grenzende Fläche der Köthener Straße ist im Flächennutzungsplan als überörtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt.

Da die Festsetzungen des Bebauungsplans teilweise von der bisherigen Fassung des Flächennutzungsplans abweichen, wird der Flächennutzungsplan zeitlich parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans geändert. Die Darstellungen der 1. Änderung des Flächennutzungsplans sollen den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen.

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 Innenbereich gelegenen Flächen
- Nutzung von bisher im Außenbereich gelegenen Teilflächen zu gewerblichen Zwecken

Zwecke:

- Festsetzung von Gewerbegebieten und 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) festgesetzt. **Gewerbegebiete** dienen gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Festgesetzt werden die Gewerbegebiete GE 1 bis GE 3 sowie die eingeschränkten Gewerbegebiete GEe 1 bis GEe 5. In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1, GEe 3 und (Gebäude Köthener Straße 7, 7a, 11 und 13) sind gegenwärtig Wohnnutzungen vorhanden, die durch die Aufstellung des Bebauungsplans Bestandsschutz behalten. Grundsätzlich sollen diese Bereiche künftig gewerblich genutzt werden.

Künftige gewerbliche Nutzungen in den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1 bis GEe 5 sollen den Bestandsschutz der vorhandenen Wohnnutzungen berücksichtigen. Deshalb sind in den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1 bis GEe 5 gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO als Gewerbebetriebe nur solche Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören (textliche Festsetzung 1.1). Damit sind in diesen Gewerbegebieten nur solche Gewerbebetriebe zulässig, die auch in einem Mischgebiet zulässig wären. Die eingeschränkten Gewerbegebiete GEe 1 bis GEe 5 sind lediglich hinsichtlich der Nutzungsart der zulässigen Gewerbebetriebe eingeschränkt.

Ein eingeschränktes Gewerbegebiet, in dem anstelle der nicht erheblich belästigenden nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig sind, entspricht noch einem Gewerbegebiet, die Grenze zum Mischgebiet wäre erst bei uneingeschränkter Zulässigkeit des Wohnens überschritten (Beschluss des Bundesverwaltungsgerichts vom 15. April 1987, Az. 4 B 71.87).

In den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 3 und in den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1 bis GEe 5 sind Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieser Satzung und 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 Gewerbegebieten GE 1 bis GE 3 und in den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1 bis GEe 5 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.

In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1 bis GEe 5 sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) allgemein zulässig. Damit soll diesem berechtigten Personenkreis das Wohnen auf den jeweiligen Betriebsgrundstücken erleichtert werden, ohne den Charakter der Gewerbegebiete aufzugeben. Da diese Wohnungen dem jeweiligen Gewerbebetrieb untergeordnet sein müssen, ist eine missbräuchliche Wohnnutzung in den eingeschränkten Gewerbegebieten nicht zu erwarten. In den nicht eingeschränkten Gewerbegebieten soll es bei der ausnahmsweisen Zulässigkeit dieser Wohnnutzungen bleiben.

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.

In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1 bis GEe 3 sind allgemein zulässig:

1. Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören,
2. Geschäfts- Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke,
5. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

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.

In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEE 1 bis GEE 3 sind ausnahmsweise zulässig nur Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

In den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 3 sind gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche zusammen die in den jeweiligen Nutzungsschablonen festgesetzten Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“¹ in dB(A) weder tags (06.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschreiten (textliche Festsetzung 1.5). Für die zeichnerisch festgesetzten Richtungssektoren A bis D erhöhen sich die Emissionskontingente $L_{EK,i}$ tags bzw. nachts um die festgesetzten Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$.

Für den zeichnerisch festgesetzten Richtungssektor A erhöhen sich die Emissionskontingente $L_{EK,i}$ tags bzw. nachts um die in der folgenden Tabelle festgesetzten Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$. Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Betrieben und Anlagen erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor i (i = A bis C) $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,zus,i}$ zu ersetzen ist. 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).

Richtungssektor i	von	bis	$L_{EK,Tag,zus}$ in dB(A)	$L_{EK,Nacht,zus}$ in dB(A)
A	246°	108°	10	10
0° ist Norden, Uhrzeigersinn				
Bezugspunkt: RW 4484725, HW 5727730				

Diese Festsetzung dient der vorbeugenden Umweltvorsorge im Hinblick auf benachbarte schutzbedürftige Wohnnutzungen in den eingeschränkten Gewerbegebieten GEE 1, GEE 3 und GEE 4.

In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEE 1 bis GEE 5 sind als Gewerbebetriebe gemäß der textlichen Festsetzung 1.1 nur solche Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Eine Festsetzung von Lärmemissionskontingenten ist deshalb für diese Baugebiete nicht erforderlich und erfolgt nicht.

In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEE 1 und GEE 3 sind gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO die Erweiterung, Änderung und die Erneuerung von Wohngebäuden allgemein zulässig (textliche Festsetzung 1.4). Mit dieser Festsetzung wird der Bestand an Wohnnutzungen in diesen beiden Baugebieten planungsrechtlich abgesichert. Die Errichtung weiterer Wohngebäude ist in diesen Gewerbegebieten nicht zulässig.

Westlich des Geltungsbereichs befindet sich die Schweinemastanlage der JSR Hybridproduktions- und -vertriebs Hirschmann GmbH. Die Anlage besitzt eine Tierplatzkapazität von 3.000 Schweinemastplätzen in 3 Ställen und unterliegt der Genehmigungsbedürftigkeit nach § 4 BImSchG. Der bestimmungsgemäße Anlagenbetrieb ist mit tierhaltungsspezifischen Emissionen insbesondere von Gerüchen und Lärm verbunden. Zum Schutz vor und zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind ausreichende Mindestabstände zu

¹ Dieses DIN-Normblatt ist bei der Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin, zu beziehen.

schutzbedürftigen Nutzungen unerlässlich. Einen Anhaltspunkt dafür bietet die Abstandsregelung im Abschnitt 5.4.7.1 der TA Luft. Danach ist für eine Schweinemastanlage mit 3.000 Mastplätzen (390 Großvieheinheiten) ein vorsorgeorientierter Mindestabstand von ca. 360 m zur Wohnbebauung erforderlich. Der vorsorgeorientierte Mindestabstand von der Schweinemastanlage zur Wohnbebauung von ca. 360 m umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans. Auf dieser Teilfläche ist deshalb anders als im Vorentwurf beabsichtigt eine Festsetzung von Mischgebieten, in denen die Wohnnutzung allgemein zulässig ist, nicht möglich.

Grundsätzlich ist im gesamten Geltungsbereich auf Grund der räumlichen Nähe zu der Tierhaltungsanlage und der ungünstigen Lage gegen die Hauptwindrichtung mit tierhaltungsspezifischen Geruchsimmissionen zu rechnen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ, § 19 Abs. 1 BauNVO), die Geschossflächenzahl (GFZ, § 20 Abs. 2 BauNVO) und die zulässige Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO) bestimmt.

In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1 bis GEe 5 wird die Grundflächenzahl einheitlich mit 0,6 festgesetzt. Dieser Wert entspricht der Obergrenze für die Grundflächenzahl in Mischgebieten gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO.

In den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 3 wird die Grundflächenzahl einheitlich mit 0,8 festgesetzt. Dieser Wert entspricht der Obergrenze für die Grundflächenzahl in Gewerbegebieten gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO.

Die festgesetzte zulässige Zahl der Vollgeschosse entspricht der im jeweiligen Baugebiet vorhandenen Bebauung. Eine Ausnahme bildet das eingeschränkte Gewerbegebiet GEe 2. Es befindet sich zwischen dem direkt an der Köthener Straße gelegenen Gewerbegebiet GEe 3 und dem Gewerbegebiet GEe 1. Das Gebäude Köthener Straße 11 im Gewerbegebiet GEe 3 weist zwei Geschosse auf und das Gebäude Köthener Straße 13 im Gewerbegebiet GEe 1 drei Geschosse. Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe 2 befinden sich gegenwärtig nur eingeschossige Gebäude.

Im Gewerbegebiet GE 3 und im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe 1 werden bis zu drei Vollgeschosse festgesetzt. In allen übrigen Baugebieten sind bis zu zwei Vollgeschosse zulässig. Der Bebauungsplan setzt für das eingeschränkte Gewerbegebiet GEe 2 bis zu zwei Vollgeschosse fest. Somit können dort künftig Gebäude mit einem Vollgeschoss mehr als im vorhandenen Gebäudebestand aufweist errichtet werden.

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

In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1 bis GEe 5 wird die Geschossflächenzahl einheitlich mit 1,2 festgesetzt. Dieser Wert entspricht der Obergrenze für die Geschossflächenzahl in Mischgebieten gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO. In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 wird eine Geschossflächenzahl von 1,6, im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe 1 von 1,8 und im Gewerbegebiet GE 3 von 2,4 festgesetzt. Der Wert für von 2,4 entspricht der Obergrenze für die Geschossflächenzahl in Gewerbegebieten gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO.

In den Gewerbegebieten wird keine Baumassenzahl festgesetzt. Es wird darauf hingewiesen, dass die Obergrenze für die Baumassenzahl (BMZ) in Gewerbegebieten in § 17 Abs. 1 BauNVO von 10,0 auch ohne die Festsetzung einer BMZ in einem Bebauungsplan wirksam ist.

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.

Für die Fläche für den Gemeinbedarf wird das Maß der baulichen Nutzung nicht festgesetzt, weil dies städtebaulich für nicht erforderlich gehalten wird.

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 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 folgen räumlich überwiegend der vorhandenen Bebauung. Eine weitere bauliche Verdichtung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans durch zusätzliche Gebäude ist von der Stadt Könnern städtebaulich nicht beabsichtigt.

5.4 Fläche für den Gemeinbedarf

Das Grundstück Köthener Straße 9 wurde durch die Stadt Könnern erworben. Gegenwärtig ist das Grundstück ungenutzt. Künftig soll der Bauhof der Stadt Könnern auf dieses Grundstück verlagert werden. Der Bauhof ist Teil der Stadtverwaltung Könnern. Deshalb wird dieses Grundstück vollständig als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung“ festgesetzt.

5.5 Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung des Geltungsbereichs erfolgt von der Köthener Straße aus. Die Köthener Straße war bis zum Jahresende 2010 als Bestandteil der Landesstraße 144 klassifiziert. Mit Beginn des Jahres 2011 wurde diese Straße zur Gemeindestraße abgestuft.

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Die Hoffläche zwischen den Gebäuden Köthener Straße 9, 11 und 13 dient der verkehrlichen Erschließung der Baugebiete im Geltungsbereich mit Ausnahme des eingeschränkten Gewerbegebiets GEe 4, das unmittelbar an der Köthener Straße gelegen ist, und der Fläche für den Gemeinbedarf.

Gegenwärtig ist nahezu die gesamte Hoffläche mit Großpflaster aus Natursteinen befestigt. Für eine verkehrliche Erschließung der Baugebiete wird jedoch nicht die gesamte Hoffläche benötigt. Das Gewerbegebiet GE 3 und die eingeschränkten Gewerbegebiete GEe 1 bis GEe 3 auf der östlichen Seite werden durch die im Hof festgesetzte Verkehrsfläche erschlossen.

Die Grundstücke auf der westlichen Seite der Hoffläche im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe 5 sollen über diejenigen Flächen in diesem Baugebiet erschlossen werden, die sich östlich der überbaubaren Grundstücksflächen befinden.

Die Teilbereiche der Hoffläche, die für die verkehrliche Erschließung der Baugebiete im Geltungsbereich nicht benötigt werden, sollen als Grünfläche entwickelt werden. Der verbleibende Teil der Hoffläche wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Diese Fläche steht im Eigentum der Stadt Könnern. Eine Veränderung der Befestigung dieser Verkehrsfläche ist gegenwärtig nicht vorgesehen. Die öffentliche Straßenverkehrsfläche ist räumlich so abgegrenzt, dass ein Befahren und Wenden mit einem dreiachsigen Müllfahrzeug als Bemessungsfahrzeug möglich ist.

Private Straßenverkehrsfläche

Die Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 werden nicht unmittelbar durch die Hoffläche verkehrlich erschlossen. Die verkehrliche Erschließung dieser beiden Gewerbegebiete soll über die nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Gewerbegebiet GE 3 erfolgen. Auf diesen beiden Gewerbegebieten befindet sich ein Krafffahrzeughandel.

Um eine verkehrliche Erschließung der Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 planungsrechtlich abzusichern, erfolgt die Festsetzung einer Straßenverkehrsfläche im unmittelbaren Anschluss an die festgesetzte öffentliche Straßenverkehrsfläche auf dem Flurstück 1012 der Gemarkung 4 der Stadt Könnern. Diese Fläche befindet sich gegenwärtig in privatem Eigentum. Für diese Fläche ist kein Eigentümerwechsel beabsichtigt, sie soll auch nicht straßenrechtlich für den öffentlichen Verkehr gewidmet werden. Diese Fläche wird deshalb als private Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Gegenwärtig erfolgt die Zufahrt zu diesen Gewerbegebieten über einen Feldweg auf dem östlich benachbarten Flurstück 1349 der Flur 4 der Gemarkung Könnern. Für die als Zufahrt zum Betrieb genutzte Teilfläche dieses Flurstücks besteht ein Wegerecht als Baulast zugunsten des Betriebsinhabers. Auch wenn der Bebauungsplan eine weitere verkehrliche Anbindung der beiden Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 festsetzt, soll auf diese vorhandene Verkehrsanbindung über den Feldweg auch künftig nicht verzichtet werden.

Weder die öffentliche noch die private Straßenverkehrsfläche sollen als verkehrsberuhigte Fläche straßenrechtlich beschildert werden.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die Baugebiete des Bebauungsplans sind über den Bahnhof Könnern und den Busbahnhof vor dem Bahnhof an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs (jeweils mehrere Bahnlinien und Buslinien) 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 Mitteldeutsche Energie AG (enviaM) mit Elektroenergie versorgt. Flächen von Trafostationen werden nicht gesondert festgesetzt, da diese als Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO in den Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden können und bereits vorhandene Anlagen Bestandsschutz haben.

Im Geltungsbereich befinden sich Leitungen des Niederspannungsnetzes, teilweise als Erdkabel und teilweise als Freileitungen. Soweit die Leitungen und deren Schutzstreifen außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen verlaufen, werden mit Leitungsrechten zu belastende Flächen festgesetzt. Die genaue räumliche Lage der Elektrizitätsleitung, die das vorhandene Gebäude im Gewerbegebiet GE 2 versorgt, ist der Stadt Könnern nicht bekannt.

Trinkwasser

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt durch die Wasserversorgungsgesellschaft in Mitteldeutschland mbH (MIDEWA). In der Köthener Straße verläuft eine Trinkwasserleitung DN 100. Von dieser Leitung führen Hausanschlussleitungen zu den Gebäuden im Geltungsbereich. Die räumliche Lage dieser Hausanschlüsse ist der Stadt Könnern nicht bekannt.

In der Köthener Straße befinden sich längs des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zwei Hydranten auf der Trinkwasserleitung. Ein Hydrant hat seinen Standort vor dem Gebäude Köthener Straße 7a, der andere vor dem Gebäude Köthener Straße 11.

Löschwasser

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

Da die Wahl der Umfassungen und Bedachungen von Gebäuden nicht durch besondere Anforderungen eingeschränkt werden soll, wird vom ungünstigen Fall einer großen Gefahr der Brandausbreitung ausgegangen.

Bei großer Gefahr der Brandausbreitung wird für Gewerbegebiete mit Geschossflächenzahlen zwischen 1,0 und 2,4 ein Löschwasserbedarf von 192 m³/h angegeben. Aus der Löszeit von 2 Stunden ergibt sich ein gesamter Löschwasserbedarf von 384 m³. Von den Löschwasserentnahmemöglichkeiten ausgehend werden gemäß Abschnitt 6.3 des Arbeitsblattes Brandobjekte in einem Umkreis von jeweils 300 m erfasst.

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

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

Abwasser

Als zentrale Abwasserbeseitigungsanlagen ist im Geltungsbereich und dessen unmittelbarer Umgebung nur eine Regenwasserbeseitigung des Wasserzweckverbandes „Saale-Fuhne-Ziethen“ vorhanden. Diese Leitung dient nur der Ableitung des auf der Köthener Straße anfallenden Regenwassers.

Das auf den Grundstücken anfallende Regenwasser wird auf den Grundstücken versickert, 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.

Abflusslose Sammelgruben werden gemäß § 15 Abs. 2 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 bei Bedarf entschlammte, wobei in der Regel jedoch Mehrkammer-Absetzgruben einmal jährlich und Mehrkammer-Ausfaulgruben in zweijährigem Abstand zu entschlammte sind.

Gas

Die Gasversorgung der Stadt Könnern erfolgt durch die Mitteldeutsche Gasversorgung GmbH (MITGAS). Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist bisher nicht an das Gasversorgungsnetz angeschlossen. 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 AG. Die vorhandenen bebauten Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind alle an das Telekommunikationsnetz der Deutschen Telekom AG angeschlossen. Die räumliche Lage aller Hausanschlüsse ist bekannt.

Auf Teilflächen der eingeschränkten Gewerbegebiete GEE 1 und GEE 3 sowie des Gewerbegebiets GE 1 verlaufen Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG abschnittsweise auf den Baugrundstücken. In diesen Abschnitten werden Flächen, die mit Leitungsrechten zu belasten sind, festgesetzt.

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

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

Abfallentsorgung

Die Abfuhr des Hausmülls erfolgt 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

Der westliche Teilbereich der Hoffläche zwischen den Gebäuden Köthener Straße 9, 11 und 13 soll als Grünfläche entwickelt werden. Diese Grünflächen soll den Nutzern des eingeschränkten Gewerbegebiets GEe 5 zur Verfügung stehen.

In § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB werden beispielhaft eine Reihe von Anlagen aufgezählt, die Grünflächen sind. Grünflächen dienen der städtebaulichen Gliederung, der Gesundheit, der Erholung, der Freizeit, der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes und ökologischen Belangen. Der spezielle Nutzungszweck der Grünfläche ist im Bebauungsplan anzugeben, damit die Festsetzung hinreichend bestimmt ist.

Unter Grünflächen sind sowohl öffentliche als auch private Grünflächen zu verstehen. Im Bebauungsplan ist die öffentliche oder die private Zweckbestimmung festzusetzen. Wegen der beabsichtigten Zuordnung der Grünfläche zum eingeschränkten Gewerbegebiet GEe 5 wird die Grünfläche mit privater Zweckbestimmung festgesetzt.

Als Nutzungszweck dieser Grünfläche wird „Hausgärten“ 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 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Auf Teilflächen des eingeschränkten Gewerbegebiets GEe 1 und des Gewerbegebiets GE 1 wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH für Telekommunikationslinien festgesetzt. Die mit Leitungsrechten zu belastenden Fläche hat eine Gesamtbreite von 2,0 m. Auf der mit Leitungsrechten zu belastenden Fläche dürfen keine Bäume und Sträucher angepflanzt werden (textliche Festsetzung 2.1).

Auf einer Teilfläche des eingeschränkten Gewerbegebiets GEe 3 wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH für Telekommunikationslinien festgesetzt. Die mit Leitungsrechten zu belastenden Fläche hat eine Gesamtbreite von 2,0 m. Auf der mit Leitungsrechten zu belastenden Fläche dürfen keine Bäume und Sträucher angepflanzt werden (textliche Festsetzung 2.2).

Die Errichtung von Gebäuden ist bei den textlichen Festsetzungen 2.1 und 2.2 bereits durch die räumliche Lage der Baugrenzen ausgeschlossen.

Auf einer Teilfläche des eingeschränkten Gewerbegebiets GEE 3 wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB ein Leitungsrecht zugunsten der envia Verteilnetz GmbH für ein Niederspannungskabel festgesetzt. Die mit Leitungsrechten zu belastende Fläche hat eine Gesamtbreite von 5,0 m. Auf der mit Leitungsrechten zu belastenden Fläche dürfen keine Gebäude errichtet sowie keine Bäume und Sträucher angepflanzt werden (textliche Festsetzung 2.3).

Auf Teilflächen der eingeschränkten Gewerbegebiete GEE 4 und GEE 5 sowie der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltungen“ wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB ein Leitungsrecht zugunsten der envia Verteilnetz GmbH für ein Niederspannungskabel festgesetzt. Die mit Leitungsrechten zu belastende Fläche hat eine Gesamtbreite von 5,0 m. Auf der mit Leitungsrechten zu belastenden Fläche dürfen keine Gebäude errichtet sowie keine Bäume und Sträucher angepflanzt werden (textliche Festsetzung 2.4).

Auf Teilflächen des eingeschränkten Gewerbegebiets GEE 4 und der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltungen“ wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB ein Leitungsrecht zugunsten der envia Verteilnetz GmbH für eine Niederspannungsfreileitung festgesetzt. Die mit Leitungsrechten zu belastende Fläche hat eine Gesamtbreite von 5,0 m. Auf der mit Leitungsrechten zu belastenden Fläche dürfen keine Gebäude errichtet sowie keine Bäume und Sträucher angepflanzt werden (textliche Festsetzung 2.5).

5.9 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 2011) geklärt.

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

Weite Bereiche des Plangebietes liegen derzeit brach. Im Gewerbegebiet GE 2 befindet sich eine Betriebswohnung des Fahrzeughändlers. Weitere Wohnnutzungen sind in den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1, GEe 3 und GEe 4 gelegen. Östlich des Geltungsbereichs sind Betriebseinheiten einer Agrargenossenschaft (Werkstätten, Verwaltung, Tankstelle) und ein Palettenhandel vorhanden.

Für den innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf vorgesehenen Bauhof der Stadt Könnern gibt es bisher nur wenig konkrete Vorstellungen. Der Bauhof der Stadt Könnern verfügt über etwa 10 Fahrzeuge. Fahrzeugbewegungen sind in der Regel morgens, mittags und abends (Beginn und Ende der täglichen Arbeitszeit sowie Mittagspausen) zu erwarten. Die Arbeitszeiten des Bauhofs sind montags bis freitags von 07.00 bis 17.00 Uhr und werden allenfalls während des Winterdienstes verändert. Der Bauhof wird von Lieferfahrzeugen (z.B. Streusalz für den Winterdienst) voraussichtlich weniger als einmal täglich angefahren werden.

Die Erschließung des Geltungsbereichs erfolgt von der Köthener Straße über die festgesetzte öffentliche Straßenverkehrsfläche. Kunden des Fahrzeughandels, der sich auf den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 3 befindet, erreichen den Betrieb weiterhin über das Flurstück 1349 der Flur 4 der Gemarkung Könnern. Für die als Zufahrt zum Betrieb genutzte Teilfläche dieses Flurstücks besteht ein Wegerecht als Baulast zugunsten des Betriebsinhabers.

Die A 14 verläuft in ca. 120 m Entfernung zum Gewerbegebiet von SO nach NW leicht in einem Einschnitt. Die Köthener Straße wurde mit Jahresbeginn 2011 von einer Landes- zu einer Gemeindestraße abgestuft. Die Straße wird mittels Brückenbauwerk über die A 14 geführt. Die Ortstafel, die anzeigt, von welchem Standort an die für den Verkehr innerhalb (außerhalb) geschlossener Ortschaften bestehenden Vorschriften gelten (Verkehrszeichen 310 bzw. 311), befindet sich in Höhe des eingeschränkten Gewerbegebiets GEe 3.

Die örtliche Situation im Geltungsbereich ist wie folgt gekennzeichnet (Ortsbesichtigung im Juni 2011):

- innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebiets GEe 1: vorhandene Wohnnutzungen Köthener Straße 13
- innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebiets GEe 2: vorhandener Schuppen der Agrargenossenschaft Könnern
- innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebiets GEe 3: vorhandene Wohnnutzung Köthener Straße 11
- innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebiets GEe 4: vorhandene Wohnnutzungen Köthener Straße 7 und 7a
- innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebiets GEe 5: leer stehende Gebäude
- innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf: leer stehende Gebäude
- innerhalb der Gewerbegebiete GE 1 bis GE 3: Büro/Werkstatt/Lager im Erdgeschoss des Gebäudes und Wohnen oberhalb des Büros im Obergeschoss

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

- Wohnnutzungen Köthener Straße 6 und 8 südöstlich des Geltungsbereichs (gemäß Flächennutzungsplan innerhalb einer Gewerblichen Baufläche gelegen)
- Übernachtungsstätte der Zuckerfabrik Könnern auf den Flurstücken 41/2 und 42/6 der Flur 7 der Gemarkung Könnern östlich des Geltungsbereichs (innerhalb einer Gewerblichen Baufläche gelegen).

Südwestlich der Bahnstrecken befinden sich innerhalb der räumlichen Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 2 "Bernburger Straße " und Nr. 18 "Bahnhof" weitere bestehende bzw. planungsrechtlich zulässige Wohnnutzungen. Diese Wohnnutzungen haben jedoch zum Geltungsbereich (insbesondere zu den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 3) bereits einen so großen Abstand, dass sie im Rahmen der Gewerbelärbetrachtungen nicht berücksichtigt zu werden brauchen.

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 Beiblatt 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Teil 1 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 Abschnittes 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) heranziehen, 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 die Gewerbegebiete GE 1 bis GE 3 durch eine Vorab-Immissionsprognose geprüft.

DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ 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 Plangebiet 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° , Osten = 90° , Süden = 180° und Westen = 270°), 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 die Gewerbegebiete GE 1 bis GE 3 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 Gewerbegebietes.

Gemäß der DIN 18005, Teil 1 kann für Gewerbegebiete, deren Schallemissionen nicht näher bekannt sind, als Ansatz für eine uneingeschränkte Auslastbarkeit ein flächenbezogener Schalleistungspegel 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“ (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.

Die Ermittlung und Bewertung der Geräuschemissionen 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 wird zwar eine öffentliche Verkehrsfläche (Flurstücke 3/46 und 3/49 der Flur 4 der Gemarkung Könnern) festgesetzt. 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) und 7.2 (Schienenverkehr) der DIN 18 005, Teil 1 gemäß RLS-90, Schall 03 und Akustik 04 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 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.

Im Ergebnis einer 2003 durchgeführten schalltechnischen Untersuchung sind mit dem Bebauungsplan Nr. 2 „Bernburger Straße“ auch Festsetzungen zu zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln (IFSP) getroffen worden. Die die Höhe der IFSP-Werte limitierende Wohnnutzung befindet sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Bernburger Straße“ selbst im benachbarten Mischgebiet MI 4. Entsprechend ergaben sich für die eingeschränkten Gewerbegebiete GEE 1 bis GEE 3 tags IFSP-Werte von 60 dB(A)/m² und nachts vergleichsweise niedrige IFSP-Werte von 45 dB(A)/m². Für die mit dem Bebauungsplan „Bernburger Straße“ festgesetzten Sondergebiete (SO) gelten prinzipiell vergleichbare Aussagen. Auch wenn für diese Baugebiete keine IFSP-Werte festgesetzt wurden, sind sie in der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro für Schallschutz GmbH Magdeburg mit IFSP-Werten von 60 dB(A)/m² tags und von 45 dB(A)/m² nachts (für das Sondergebiet SO 1) bzw. von 50 dB(A)/m² nachts (für Sondergebiet SO 2) berücksichtigt worden.

Die Aussagen im vorstehenden Absatz lassen die Schlussfolgerung zu, dass die (planungsrechtlich zulässigen) Geräuschimmissionen der Gewerbe- und Sondergebiete des Bebauungsplans Nr. 2 „Bernburger Straße“ für die vorhandenen und planungsrechtlich zulässigen Wohnnutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Westlich Köthener Straße“ irrelevant sind. Diese Schlussfolgerung wird auch noch dadurch erhärtet, dass die dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2 nächstgelegenen Wohnnutzungen innerhalb des Geltungsbereichs im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE 4 gelegen sind. Das eingeschränkte Gewerbegebiet GEE 4 befindet sich jedoch von allen im Geltungsbereich vorhandenen und in ihrem Bestand geschützten Wohnnutzungen am weitesten von den festgesetzten Gewerbegebieten GE 1 bis GE 3 entfernt, so dass die Zusatzbelastung durch die zu kontingentierenden und aufgrund der unmittelbar benachbarten Wohnnutzung im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE 1 limitierten Gewerbegebiete GE 1 bis GE 3 im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE 4 selbst irrelevant ist.

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.

Nr.	Bezeichnung	Nutzungsart	Anzahl Geschosse	Fassade	Bemerkung
IO G 1	IO im GEE 1	MI	3	N	im Geltungsbereich
IO G 2	IO im GEE 5	MI	3	N	
IO G 3	Übernachtungsstätte Zuckerfabrik	MI	1	NW	außerhalb Geltungsbereich

Tabelle 1: Immissionsorte

Die Anlagen östlich des Geltungsbereichs (z.B. Tankstelle der Agrargenossenschaft, Palettenhandel usw.) sind wegen geringer Schalleistungen, ausschließlicher Tagnutzung und bzw. oder relativ großer Entfernungen zu den nächst gelegenen Wohnnutzungen nicht relevant für die schalltechnische Untersuchung, da entweder sie selbst die Beurteilungspegel an den maßgeblichen Immissionsorten der Geräuschkontingentierung (siehe Tabelle oben) nicht beeinflussen bzw. die Immissionen aus dem Gewerbegebiet dort keine Rolle mehr spielen.

Die immissionsschutzrechtlich zulässigen Geräuschemissionen des innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf vorgesehenen Bauhofs werden durch die vorhandenen Wohnnutzungen in den eingeschränkten Gewerbegebieten GEE 3 und GEE 4 beschränkt. Die durch den Bauhof zu erwartenden Geräuschemissionen an den IO der Tabelle sind damit vernachlässigbar. Festsetzungen von Emissionskontingenten für diese Fläche hätten überdies keine (zumindest keine sichere) Rechtsgrundlage. Berechnungen sind auf der Grundlage der Anlagen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs erstens nicht möglich und lassen zweitens vermuten, dass die erzeugten Schallemissionen vergleichsweise gering sein werden.

Die Verkehrslärberechnungen erfolgten für ausgewählte Einzelpunkte und als sog. Rasterlärmkarten (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 Verkehrsgerauschemissionen 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.

Den schalltechnischen Berechnungen für die im Geltungsbereich festgesetzten Gewerbegebiete GE 1 bis GE 3 wurden exemplarisch die während einer Ortsbesichtigung erhobenen Angaben des Betreibers des Nutzfahrzeughandels zugrunde gelegt. Die Berechnungen erfolgten mit dem Ziel, vorab zu prüfen, ob die Gewerbegebiete mit den ermittelten und festzusetzenden Emissionskontingenten vollziehbar sind. Der Betreiber machte dazu folgende Angaben:

Innerhalb der Gewerbegebiete sind zwei Unternehmen ansässig (Nutzfahrzeughandel mit einem Geschäftsführer Herr Leidel und Fahrzeugvermittlung und -handel mit der Geschäftsführerin Frau Kernchen). Das ausgeübte Gewerbe besteht in einem Handel mit Nutzfahrzeugen (Landmaschinen, Transporter, landwirtschaftliche Geräte, kein Pkw-Handel). Die auf dem Betriebsgelände vorhandene Werkstatt ist nicht öffentlich. Sie dient nur dazu, vor dem Verkauf ggf. notwendige Reparaturen an den Nutzfahrzeugen vorzunehmen. Zusätzlich zu den beiden o. g. Personen sind maximal drei Angestellte vorhanden. Betriebszeiten sind montags bis freitags von 9.00 bis 18.00 Uhr und samstags von 10.00 bis 14.00 Uhr.

Pro Tag sind im Mittel 10 Kunden zu erwarten, die in der Regel mit Pkw anfahren (Fahrtstrecke zwischen östlicher Grenze des Flurstücks 1348 der Flur 4 der Gemarkung Könnern und Kunden-Parkplatz). Nördlich des Bürogebäudes befindet sich ein Parkplatz mit 5 Stellplätzen für Kunden-Pkw. Die Fahrwege sind nicht befestigt (wassergebundene Kiesdecke). Pro Tag kommt im Mittel ein Liefer-Lkw. Dieser fährt von der östlichen Grenze des Flurstücks 1348 bis zu einem Punkt nordwestlich des Pkw-Parkplatzes, wird dort entladen und verlässt das Betriebsgelände wieder.

Die Verladung erfolgt in der Regel manuell, manchmal kommt ein Handhubwagen zum Einsatz. Die Nutzung der Werkstatt erfolgt im Mittel ca. 7 h täglich. In der Regel erfolgen kleinere Reparaturen, die mit geringen Innenpegeln einhergehen. Zur sicheren Seite hin wird angesetzt, dass bei einem mittleren Innenpegel von $L_1 = 75 \text{ dB(A)}$ beide Tore in der Südseite der Werkstatt 7 Stunden pro Tag offen sind. Selten erfolgen Transporte mittels Handhubwagen im Bereich südlich der Werkstatt (z.B. in das Lager).

Für die Verkehrslärmuntersuchungen sind als Schallquellen die A 14 und die Köthener Straße sowie die südlich des Plangebietes vorhandenen Bahnstrecken (gegenüber den Geräuschimmissionen des Straßenverkehrs bereits untergeordnet) maßgeblich. Die Bestimmung der Emissionspegel $L_{m,E}$ erfolgte mittels der verwendeten Software für die Straßen gemäß RLS-90 und für die Schienenwege gemäß Schall 03. Für die A 14 wurden die Verkehrswerte der letzten ausgewerteten Straßenverkehrszählung (SVZ 2005) und für die Köthener Straße die Verkehrswerte der schalltechnischen Untersuchung aus 2003 (allerdings nunmehr für Gemeindestraßen hochgerechnet) angesetzt. Wegen der allgemein zu verzeichnenden Abnahme des Straßenverkehrsaufkommens stellen die die verwendeten Werte eher eine Überschätzung dar. Die Verkehrswerte für die Bahnstrecken entstammen gleichfalls der Untersuchung aus 2003.

Die Berechnungsergebnisse der Kontrollberechnungen für die Schallquellen des Nutzfahrzeughandels zur Prüfung der Vollziehbarkeit der Festsetzung der Gewerbegebiete GE 1 bis GE 3 mit den ermittelten und festzusetzenden Emissionskontingenten zeigen, dass an den maßgeblichen IO die Immissionsrichtwerte (IRW) gemäß TA Lärm tags durch die Beurteilungspegel um mindestens 14 dB(A) unterschritten werden. Der IRW für Maximalpegel wird tags ebenfalls eingehalten. Nachts wird das Betriebsgelände nicht für gewerbliche Zwecke genutzt.

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 GE 1 und GE 2 bzw. Teilbereiche des GE erforderlich.

Mit Bezug auf die Angaben zur Betriebsweise des Fahrzeughandels wird in der schalltechnischen Untersuchung empfohlen, das Flurstück 1348 und den nördlichen Bereich des Flurstücks 1346 als Gewerbegebiet GE 1 sowie den südlichen Bereich (ab Nordfassade des Büro- und Wohnhauses) des Flurstücks 1346 als Gewerbegebiet GE 2 festzusetzen.

Die dargestellten Ergebnisse lassen gemäß DIN 45691 prinzipiell die Festsetzung von Zusatzkontingenten zu. Diese sollen übersichtlich festgesetzt werden, so dass eine einfache praktische Anwendbarkeit (z.B. im Genehmigungsverfahren) möglich ist. Angestrebt wurde eine Unterteilung in möglichst wenige Sektoren, auch wenn dadurch die Auslastbarkeit der Gewerbegebiete im Hinblick auf mögliche Schallemissionen eingeschränkt wird. Aufgrund der besonderen örtlichen Situation des unmittelbaren Aneinandergrenzens von Gewerbegebieten und vorhandenen Wohnnutzungen (hier: Gewerbegebiet / vorhandene Wohnnutzung im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE 1) erscheint es nicht sinnvoll, mehrere Sektoren für Zusatzkontingente festzusetzen. Der Vorschlag der schalltechnischen Untersuchung beschränkt sich daher auf einen Richtungssektor, der einen Bereich von Südwest bis Südost ohne maßgebliche Immissionsorte ein- sowie die Baufelder der eingeschränkten Gewerbegebiete sowie die Übernachtungsstätte für Gäste der Zuckerfabrik ausschließt. Die Höhe der Zusatzkontingente tags und nachts wird willkürlich auf 10 dB(A) begrenzt.

Zusätzlich zu den sind folgende Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$ für den in der folgenden Tabelle definierten und in die Planzeichnung eingetragenen Richtungssektor A möglich.

Richtungssektor i	von	bis	L _{EK,Tag,zus} in dB(A)	L _{EK,Nacht,zus} in dB(A)
A	246°	108°	10	10
0° ist Norden, Uhrzeigersinn				
Bezugspunkt: RW 4484725, HW 5727730				

Tabelle 2: Richtungssektor und Zusatzkontingente für Tag und Nacht

Der Bezugspunkt wurde willkürlich gewählt. Dieser und der Richtungssektor gelten für das gesamte Plangebiet. Der Richtungssektor kennzeichnet keine Fläche mit unterschiedlichen zulässigen Geräuschemissionen innerhalb des Plangebiets. Er zeigt vielmehr an, dass für Immissionsorte innerhalb dieses Sektors entsprechend höhere Immissionskontingente möglich sind bzw. welche Hauptabstrahlrichtung für Schallquellen anzustreben ist.

Im Einzelnen ergeben sich zusammenfassend folgende Aussagen:

Gewerbelärm

Im Ergebnis einer Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691 wurden für die Gewerbegebiete GE 1 sowie GE 2 und GE 3 Emissionskontingente von 61 bzw. 55 dB(A) tags und von 46 bis 40 dB(A) nachts ermittelt. Unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse wird empfohlen, Zusatzkontingente für einen Sektor, der ein Kreissegment von Südwest bis Südost umfasst, festzusetzen.

Mit Bezug auf DIN 18005, Teil 1 und ohne Berücksichtigung der Zusatzkontingente stellen die ermittelten Emissionskontingente für den Tag, die kleiner als 60 dB(A) sind, Einschränkungen in Bezug auf die Auslastbarkeit hinsichtlich gewerblicher Schallemissionen dar. Mit Berücksichtigung der Zusatzkontingente ergeben sich jedoch zulässige Schallemissionen von mehr als 60 dB(A) für ein relativ großes Kreissegment von SW bis SO. Die für die Gewerbegebiete ermittelten Emissionskontingente stellen tags für den dort bereits angesiedelten Betrieb den Bestand sicher und gewährleisten in Grenzen Entwicklungsmöglichkeiten.

Nachts stellen die ermittelten Emissionskontingente für die Gewerbegebiete erhebliche Einschränkungen hinsichtlich der Auslastbarkeit in Bezug auf mögliche Schallemissionen und auf die Hauptrichtungen der Schallabstrahlung dar, die eine Gewerbeausübung nur in sehr engen Grenzen möglich erscheinen lassen. Mit geplanten Vorhaben oder Anlagen im Zusammenhang stehende Gebäude sollten möglichst so angeordnet werden, dass sie vor allem in Richtung Süden Schall abschirmend wirken. Nachts betriebene Schallquellen mit gerichteter Schallabstrahlung (z.B. Wandlüfter; aus betrieblichen Gründen geöffnete bzw. oft zu öffnende Tore und Türen lauter Räume) sollten so angeordnet werden, dass sie möglichst in Richtung A 14 Schall abstrahlen. Sollen nachts produzierende Betriebe mit intensiver Freiflächennutzung in den festgesetzten Gewerbegebieten angesiedelt werden, wären mit hoher Wahrscheinlichkeit entsprechend wirksame Lärminderungsmaßnahmen organisatorischer, technischer und/oder baulicher Art (z.B. durch Gebäude) vorzusehen.

Verkehrslärm

Die Berechnungsergebnisse zum Verkehrslärm lassen folgende Schlussfolgerungen zu:

1. Für die Baufelder der im Geltungsbereich festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiete GEE 1 bis GEE 5 sowie die Gewerbegebiete GE 1 bis GE 3 wurden vergleichsweise geringe Beurteilungspegel ermittelt. Die Immissionsgrenzwerte (IGW) der 16. BImSchV werden mit einigen wenigen Ausnahmen in allen Baufeldern eingehalten. Ausnahmen sind IGW-Überschreitungen nachts vor der Nordfassade der Köthener Straße 13 sowie vor den der Köthener Straße zugewandten Westfassaden vorhandener Wohnhäuser. Die rechnerisch ermittelten Überschreitungen betragen maximal 1,3 dB(A).

2. Die schalltechnischen Orientierungswerte (OW) des Beiblatts 1 zu DIN 18005, Teil 1 für Verkehrslärm werden zwar tags und vor allem nachts vor der Nordfassade der Köthener Straße 13 sowie vor den der Köthener Straße zugewandten Westfassaden vorhandener und planungsrechtlich möglicher Wohnhäuser überschritten. Die rechnerisch ermittelten Überschreitungen betragen maximal 5,3 dB(A) (nur für die Obergeschosse der vorhandenen Wohnhäuser Köthener Straße 7 und 7a). Gesunde Wohnverhältnisse bleiben jedoch gewahrt.
3. Selbst unter Vernachlässigung abschirmender Bebauung im Geltungsbereich (worst-case der Betrachtung) wurden für nahezu alle Baugebiete Lärmpegelbereiche (LPB) von höchstens III gemäß DIN 4109 ermittelt. Nur im Nahbereich der Köthener Straße ergab sich an den Westrändern einiger Baufelder im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe 4 und im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe 3 der LPB IV. Für die Außenfassaden von Wohnräumen im Sinne der DIN 4109 sind damit bewertete resultierende Bauschall-dämm-Maße von maximal $R_w = 40$ dB erforderlich. Diese Anforderung wird in den meisten Fällen durch herkömmliche Bauweisen bei Einhaltung geltender Baustandards erfüllt. Die Bereiche, für die der LPB IV ermittelt wurde, beschränken sich überdies auf relativ kleine Flächen im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe 4 und im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe 3, wo sich bereits Wohnhäuser befinden. Aus gutachterlicher Sicht sind vorliegend zum Schutz vor Verkehrslärm im Bebauungsplan weder Festsetzungen zu aktivem noch zu passivem Lärmschutz notwendig.
4. Zum Schutz vor Verkehrslärm wird jedoch empfohlen, bebaute Außenwohnbereiche (z.B. Balkone, Terrassen) im Sinne von Nr. 49 Abs. 1 der „Richtlinien für den Verkehrslärmschutz an Bundesfernstraßen in der Baulast des Bundes“ (VLärmSchR 97) vor den der Köthener Straße zugewandten Westfassaden im südlichen Baufeld im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe 3 und im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe 4 auszuschließen.

In den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 3 sind gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche zusammen die in der jeweiligen Nutzungsschablone festgesetzten Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 „Geräuschkontingierung“² in dB(A) weder tags (06.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschreiten (textlichen Festsetzung 1.3).

Für den zeichnerisch festgesetzten Richtungssektor A erhöhen sich die Emissionskontingente $L_{EK,i}$ tags bzw. nachts um die in der Tabelle der textlichen Festsetzung 1.5 festgesetzten Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$. Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Betrieben und Anlagen erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor i (i = A bis C) $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,zus,i}$ zu ersetzen ist. 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).

Zum Schutz vor Verkehrslärm ist die Errichtung neuer Außenwohnbereiche im Sinne der Nr. 49 Abs. 1 der „Richtlinien für den Verkehrslärmschutz an Bundesfernstraßen in der Baulast des Bundes“ (VLärmSchR 97) (z.B. Balkone, Terrassen) vor den der Köthener Straße zugewandten Fassaden in der südlichen überbaubaren Grundstücksfläche des eingeschränkten Gewerbegebiets GEe 3 und vor den der Köthener Straße zugewandten Fassaden im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe 4 ausgeschlossen (textliche Festsetzung 3).

² Dieses DIN-Normblatt ist bei der Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin, zu beziehen.

5.10 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen

Von den im Geltungsbereich vorhandenen Bäumen werden die vier Bäume, die das Orts- und Landschaftsbild im Geltungsbereich und dessen näherer Umgebung wesentlich prägen, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. b BauGB als zu erhaltende Bäume festgesetzt.

Diese Bäume sind in der Planzeichnung entsprechend festgesetzt. Es handelt sich in allen Fällen um Laubbäume mit Stammdurchmessern von mindestens 30 cm, gemessen in 1 m Höhe über Gelände. Diese Festsetzung sichert den Bestand dieser Bäume.

6. 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 bekannten Altlastverdachtsflächen. Bekannte Altlastverdachtsflächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich, und sind deshalb im Bebauungsplan nicht zu berücksichtigen.

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.

7. Umweltbericht

7.1 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.

7.1.1 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 1. 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.

7.1.2 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.

7.1.3 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 7.2 entnommen werden.

7.2 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"> - keine Angaben vorhanden <i>(Bewertung nicht möglich)</i> <p>Biotoptypen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fläche in der Hofanlage und Hof Köthener Straße 9 „Unbefestigter Platz“ (VPX), an der Köthener Straße und um die Hofanlage Gebäude (je nach gegenwärtigem oder früherem Nutzungszweck „Werk- oder Lagerhalle, industrielle Anlage“ (BIB), „Einzelstehendes Haus“ (BWA), „Schuppen“ (BWF) oder „Garagen“ (BWG), unbefestigte Flächen auf bebauten Grundstücken „Vor- und Hausgarten“ (PYY), unbebaute Flächen des Autohandels „Gewerbegebiet“ (BID), fünf „Sonstige Einzelbäume“ (HEX) <i>(bereits [früher] bebaut, künftige Bebauung auch ohne Bebauungsplan planungsrechtlich zulässig, deshalb ohne Bedeutung)</i> <p>Pflanzenarten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - keine gefährdete oder besonders geschützte Pflanzenart bekannt <i>(ohne Bedeutung)</i> <p>Potentielle natürliche Vegetation:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Siedlungsgebiete <i>(Ortskerne mit fast vollständiger Versiegelung, ohne Bedeutung)</i> <p>Schutzgebiete und -objekte: nicht vorhanden</p>	<ul style="list-style-type: none"> - kein Verlust von nachgewiesenen Lebensräumen, keine weitergehende Versiegelung als planungsrechtlich ohnehin zulässig 	<p>Fachgesetze: keine Landschaftsplan: keine</p>	<p>nicht erheblich</p>

Tabelle 3: 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
Boden	<p>Bodentyp: im nördlichen Teil Pararendzina, im südlichen Teil</p> <p>Bodenart: soweit bekannt im nördlichen Teil sandiger Lehm, ansonsten Lehm</p> <p>Mittlere bis hohe Bedeutung als Standort für land- und forstwirtschaftliche Nutzung</p> <p>Substrat: im nördlichen Teil skelettführender, carbonathaltigen, periglaziärer Schluff (Löss) über carbonatischen Sedimentgestein, im südlichen Teil carbonathaltiger, holozän umgelagerter Schluff</p> <p>Versiegelungsgrad: >50%, auch ohne Bebauungsplan planungsrechtlich zulässig (ohne Bedeutung, da nach Rechtskraft des Bebauungsplans zulässiger Versiegelungsgrad weitgehend bereits bisher zulässig)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - im Bereich der im bisherigen Außenbereich gelegenen Flächen Verlust von Boden - Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle 	<p>Fachgesetze:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden, Wiedernutzbarmachung von Flächen, Begrenzung von Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB) <p>Landschaftsplan: keine (aufgrund der weitgehenden Wiedernutzbarmachung von Flächen nach den Festsetzungen des Bebauungsplans Wiedernutzung der bereits früher versiegelten Flächen und sparsamer Umgang mit dem Boden möglich, schonender Umgang mit dem Boden durch Unterschreitung der Obergrenze für die Grundflächenzahl in allen eingeschränkten Gewerbegebieten; Ziele berücksichtigt)</p>	nicht erheblich
Wasser	<p>Oberflächengewässer: nicht vorhanden</p> <p>Grundwasser:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Grundwasser gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen ungeschützt - Grundwasser <10 m unter Flur - Fließrichtung Grundwasser in Richtung Flutgraben <p>(geringer Wert aufgrund der Vorbelastung durch planungsrechtlich zulässige Versiegelung)</p> <p>Schutz-/ Überschwemmungsgebiete: nicht vorhanden</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Verringerung der Grundwasserneubildung durch zu erwartende höhere Versiegelung von Boden, jedoch keine weitergehende Versiegelung als planungsrechtlich ohnehin zulässig 	<p>Fachgesetze:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vermeidung einer Verschlechterung des mengenmäßigen und chemischen Zustands des Grundwassers (§ 47 Abs. 1 WHG) <p>Landschaftsplan: keine (Verringerung der Grundwasserneubildung durch Bodenversiegelungen auch ohne Bebauungsplan zulässig, insofern Ziel berücksichtigt, Berücksichtigung des Ziels im Hinblick auf den gegenwärtig geringer versiegelten Boden im Geltungsbereich nicht möglich)</p>	nicht erheblich

Tabelle 3: 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
Luft	Immissionswerte der TA Luft, der 39. BImSchV wurden im Jahr 2010 unterschritten (LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ 2012)	- geringe Emissionen von Luftschadstoffen in eingeschränkten Gewerbegebieten (z. T. vorhandene Wohnnutzungen) und durch gegenwärtige Nutzung (Autohandel) 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	Fachgesetze: keine - Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen (§ 50 BImSchG) 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>	nicht erheblich
Klima	- Stadtrandklima (Überwärmung tags und nachts infolge hohen Versiegelungsgrads, geringe Luftfeuchte, behinderter Luftmassenaustausch, bioklimatisch belastend bei austauscharmen Wetterlagen (geschlossene Bauweise und Blockrandbebauung) Luftleitbahnen: - Keine Behinderung des Luftaustausches, da vorhandener Siedlungsbereich Könnern gegen die Hauptwindrichtung gelegen <i>(wegen der räumlichen Lage des Siedlungsbereiches Könnern gegen die Hauptwindrichtung nur geringe Bedeutung)</i>	- keine Veränderung der klimatischen Situation	Fachgesetze: - Schutz des Klimas (§ 1 Abs. 3 Nr. 4 BNatSchG) Landschaftsplan: keine <i>(Ziel erfüllt, da durch räumliche Lage des Geltungsbereichs keine Beeinträchtigung der Luftsituation durch dessen Verwirklichung zu erwarten)</i>	nicht erheblich

Tabelle 3: 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"> - Hofanlage mit hohem Anteil leer stehender Gebäudeteile mit erkennbarem Sanierungsbedarf - Vorbelastung durch benachbartes Gärfuttersilo (östlich) und Schweineställe (westlich) (<i>geringer landschaftsästhetischer Wert</i>) - einige wenige landschaftsbildprägende Bäume 	<ul style="list-style-type: none"> - überbaubare Flächen und Zahl der Geschosse werden nicht erweitert, dadurch keine Veränderung der baulichen Situation, bei Sanierung oder Ersatzneubau für leer stehende Gebäudeteile Aufwertung des Landschaftsbilds - Erhaltung der landschaftsbildprägenden Bäume 	<p>Fachgesetze: keine Landschaftsplan: keine</p>	nicht erheblich
Biologische Vielfalt	konkrete Angaben liegen nicht vor	<ul style="list-style-type: none"> - bei Versickerung des Niederschlagswassers wie bisher Beitrag zur biologischen Vielfalt - bei Nutzung oder Gewinnung erneuerbarer Energien Beitrag zur biologischen Vielfalt - durch Wiedernutzung von Flächen Beitrag zur biologischen Vielfalt 	<p>Fachgesetze: - Dauerhafte Sicherung der biologischen Vielfalt (§ 1 Abs. 2 BNatSchG)</p> <p>Landschaftsplan: keine <i>(Ziel erfüllt, da Wiedernutzung der Flächen des Geltungsbereichs Beitrag zur biologischen Vielfalt und weitere Beiträge zur biologischen Vielfalt abhängig von der Ausgestaltung der Verwirklichung des Bebauungsplans möglich)</i></p>	nicht erheblich
Mensch und seine Gesundheit	<p>Wohnen: Geltungsbereich bewohnt mit mäßiger Aufenthaltsqualität</p> <p>Lärm</p> <ul style="list-style-type: none"> - nördlich Geltungsbereich Vorbelastung durch Verkehrslärm von der A 14, kaum Vorbelastung durch Gewerbelärm 	<ul style="list-style-type: none"> - geringe Emissionen von Luftschadstoffen in eingeschränkten Gewerbegebieten (z. T. vorhandene Wohnnutzungen) und durch gegenwärtige Nutzung (Autohandel) in den Gewerbegebieten, Emissionen von Luftschadstoffen im abhängig von der genutzten Energieart zur Deckung des Wärmeenergiebedarfs - keine erheblichen Auswirkungen der Emission von Luftschadstoffen durch gesetzliche Verpflichtung zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte 	<p>Fachgesetze:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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) <p>Landschaftsplan: keine <i>(Ziele erfüllt., da schädliche Umwelteinwirkungen und schwere Unfälle in eingeschränkten Gewerbegebieten und die gegenwärtige Nutzung der Gewerbegebiete nicht zu erwarten)</i></p>	nicht erheblich

Tabelle 3: 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, nördlich angrenzend Feldweg mit geringer Erholungsfunktion	- 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	- Bauliche Vornutzung führte zu Versiegelungen des gewachsenen Bodens, dadurch gegenwärtig nur geringwertige Lebensräume für Tiere und Pflanzen - durch in der Umgebung des Geltungsbereichs in westliche und östliche Richtungen vorhandene Bebauung geringer Einfluss auf und geringe Bedeutung für Oberflächengewässer - durch die räumliche Lage des Siedlungsbereichs gegen die Hauptwindrichtung geringe Bedeutung für das Mikroklima	–	–	nicht erheblich
Gesamtbewertung			nicht erheblich	

Tabelle 3: Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (Forts.)

7.3 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 Wiedernutzung von Brachflächen und leer stehender Bausubstanz, so dass Standortalternativen nicht geprüft werden müssen.

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

7.4 Zusätzliche Angaben

7.4.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Die zur Bewertung der Leistungsfähigkeit angewandten Verfahren sind in Kapitel 6.2 enthalten. Darüber hinausgehende Bewertungen wurden nicht durchgeführt.

7.4.2 Hinweise auf Schwierigkeiten

Die Erarbeitung des Umweltberichtes erfolgte auf der Grundlage der im Kapitel 6.2 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.

7.4.3 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.

7.4.4 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 Umweltauflagen 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 Umweltauflagen 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.

7.4.5 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 3 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 3 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.

7.5 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 2012/14/EU der Kommission vom 10.01.2011 zur Verabschiedung einer vierten 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 „Saaledurchbruch bei Rothenburg“ (Code: DE 4336 306). Dabei handelt es sich um die Bereiche Nelbener Grund, Pfaffengrund und Parnenaer Grund. Mit dem nördlichsten 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 nordöstlichen Rand des Siedlungsbereichs Könnern westlich der Köthener Straße. In einer Entfernung von etwa 2.000 m zu den als eingeschränktes Gewerbegebiet GEE 4 festgesetzten Flächen befindet sich ein Teilgebiet des Gebiets von gemeinschaftlicher Bedeutung „Saaledurchbruch bei Rothenburg“.

Art der Maßnahme

Der Bebauungsplan setzt die Gewerbegebiete GE 1 bis GE 3, die eingeschränkten Gewerbegebiete GEE 1 bis GEE 5 und eine Fläche für den Gemeinbedarf fest. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit Werten 0,6 bzw. 0,8 festgesetzt. Eine Bauweise wird nicht festgesetzt.

Die Verkehrserschließung erfolgt über die Köthener Straße und die Verkehrsfläche in der Hofanlage zwischen den Gebäuden Köthener Straße 9, 11 und 13.

Größe der Maßnahme

Die gesamte Größe des Geltungsbereichs beträgt 3,5598 ha. Davon werden 1,1632 ha als Gewerbegebiet und 1,3874 ha als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Weitere 0,4917 ha werden als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung“, 0,2655 ha werden als öffentliche Straßenverkehrsflächen und 0,0095 ha als private Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Darstellung der Maßnahme

Wesentlicher Inhalt des Bebauungsplans ist die Erweiterung des Gewerbegebietes in den bisherigen Außenbereich hinein. 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.

Empfindlichkeit der Schutzgüter

Der derzeitige Umweltzustand wurde bereits in Kapitel 7.2 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 nördlichsten Teilgebiets des Gebiets von gemeinschaftlicher Bedeutung „Saaledurchbruch bei Rothenburg“ vom Geltungsbereich von etwa 2.000 m kommt es im Hinblick auf die Empfindlichkeit der Schutzgüter des „Saaledurchbruchs bei Rothenburg“ 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 „Saaledurchbruch bei Rothenburg“ überhaupt erreichen können.

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 Schutzerklärung 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.

Das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Saaledurchbruch bei Rothenburg“ liegt vollständig innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „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. 19 der Anlage 1 zu dieser Verordnung kommen im „Saaledurchbruch bei Rothenburg“ die in der folgenden Tabelle aufgeführten Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie vor.

Code Natura 2000	Lebensraum	Fläche	
		in ha	in %
6110	Lückige basophile oder Kalk-Pionierrasen (<i>Alyso-Sedion albi</i>)	1	0,21
6130	Schwermetallrasen (<i>Violetalia calaminariae</i>)	3	0,63
6210	Naturnahe Kalk-Trockenrasen und deren Verbuschungsstadien (<i>Festuco-Brometalia</i>) (besondere Bestände mit bemerkenswerten Orchideen)	150	31,45
6240	Subpannonische Steppen-Trockenrasen [<i>Festucetalia vallesiacae</i>]	10	2,10
6430	Feuchte Hochstaudenfluren der planaren und montanen bis alpinen Stufe	15	3,14
8230	Silikatfelsen mit Pioniervegetation des <i>Sedo-Scleranthion</i> oder des <i>Sedo albi-Veronicion dillenii</i>	4	0,84
9170	Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald (<i>Galio-Carpinetum</i>)	18	3,77

Tabelle 4: Lebensräume nach Anhang I der FFH-Richtlinie im Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Saaledurchbruch bei Rothenburg“

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. 19 der Anlage 1 zu dieser Verordnung folgende Arten genannt:

- Eremit (*Osmoderma eremita*)
- Bitterling (*Rhodeus sericeus amarus*)
- Mopsfledermaus (*Barbastella barbastellus*)
- 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 in betroffenen Teilgebiet des „Saaledurchbruchs bei Rothenburg“ vorkommen.

Die Lebensraumtypen 6110, 6210 und 6240 sind Vorkommen von prioritären Biotopen im Sinne des § 10 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG; der Eremit ist eine 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 „Saaledurchbruch bei Rothenburg“ 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 „Saaledurchbruch bei Rothenburg“ 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 nördlichen Teilgebiets des Gebiets von gemeinschaftlicher Bedeutung „Saaledurchbruch bei Rothenburg“ vom Geltungsbereich von etwa 2.000 m und der räumlich trennenden Wirkung der Saale zeigt sich, dass nur bei den Einwirkungsreichen der Schutzgüter „Luft“ und „Landschaft“ davon ausgegangen werden kann, dass sie überhaupt den „Saaledurchbruch bei Rothenburg“ 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 „Saaledurchbruch bei Rothenburg“ 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 „Saaledurchbruch bei Rothenburg“ 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 „Saaledurchbruch bei Rothenburg“ 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 „Saaledurchbruch bei Rothenburg“ erheblich zu beeinträchtigen. Es sind der Stadt Könnern jedoch keine anderen konkreten Projekte oder Pläne bekannt, die in zeitlichem Zusammenhang zu Beeinträchtigungen des „Saaledurchbruchs bei Rothenburg“ führen können.

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

8. 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 überwiegend auf Flächen im bisherigen Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB. Deshalb waren die nach den Festsetzungen des Bebauungsplans zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft dort bereits bisher zulässig. Zu prüfen ist weiter, ob diese Eingriffe auch in dem zulässigen Maß der baulichen Nutzung bereits bisher zulässig waren. Maßstab hierfür ist die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO. Die zulässige Grundfläche wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung der Grundflächenzahl bestimmt. Die festgesetzten Grundflächenzahlen lassen grundsätzlich kein höheres Maß der baulichen Nutzung als bisher zu.

In den Teilbereichen der festgesetzten Baugebiete, die im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB liegen, sind somit Veränderungen der Nutzung von Grundflächen im Sinne des § 14 Abs. 1 BNatSchG aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans zu erwarten.

Die räumliche Abgrenzung zwischen Innenbereich und Außenbereich wird entlang von Gebäudekanten und -ecken vorgenommen und kann den Beikarten „Biotoptypen Bestand“ und „Biotoptypen Planung“ entnommen werden. Der Innenbereich wird durch § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB als im Zusammenhang bebauter Ortsteil bestimmt.

Das Merkmal „im Zusammenhang bebaut“ erfordert eine tatsächlich aufeinander folgende vorhandene Bebauung, die den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermittelt. Baulücken unterbrechen den Bebauungszusammenhang dann nicht, wenn sie von der umgebenden vorhandenen Bebauung geprägt werden. Feste Zahlenwerte für die maximale Ausdehnung einer Baulücke können nicht angegeben werden. Die im Innenbereich gelegenen Flächen müssen Bestandteile des Bebauungszusammenhangs sein und durch die Eigenart der näheren Umgebung geprägt sein.

Es kommt nicht darauf an, ob die vorhandene Bebauung einem bestimmten städtebaulichen Ordnungsbild entspricht. Auch die unterschiedlichste Bebauung in der Umgebung einer Fläche steht der Annahme eines Bebauungszusammenhangs und der Zuordnung dieser Fläche zum Innenbereich nicht entgegen. Maßgeblich ist grundsätzlich nur die vorhandene Bebauung.

Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil endet grundsätzlich unmittelbar mit dem letzten Gebäude. Die sich ihm anschließenden selbstständigen Flächen gehören zum Außenbereich. Der durch bauliche Nebenanlagen geprägte rückwärtige Grundstücksbereich gehört ebenfalls zum Innenbereich. Bei der Abgrenzung des Innenbereichs zum Außenbereich ist den Grundstücks- und Flurstücksgrenzen keine entscheidende Bedeutung beizumessen, die auf einem Grundstück vorhandene Bebauung zieht nicht das gesamte Grundstück in den Zusammenhang hinein. Die Beseitigung des letzten zum Bebauungszusammenhang gehörenden Gebäudes zum Zweck der alsbaldigen Errichtung eines Ersatzbauwerks bewirkt nicht, dass die Fläche ihre Innenbereichsqualität verliert und zu einer Außenbereichsfläche wird.

Bei der Abgrenzung des Außenbereichs wird davon ausgegangen, dass auf dem südwestlich an den Geltungsbereich grenzenden Gelände der ehemaligen Malzfabrik die Prägung des Innenbereichs durch die dort inzwischen abgerissenen Gebäude noch andauert.

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, werden grundsätzlich auf den im bisherigen Außenbereich gelegenen Teil des Geltungsbereichs beschränkt. 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 m².

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.

Im Bereich des Fahrzeughandels werden alle unbebauten Flächen, die durch den Fahrzeughandel genutzt werden, und alle übrigen befestigten Flächen dem Biotoptyp „Gewerbegebiet“ (Code: BID) zugeordnet. Alle Gartenbereiche werden als Biotoptyp „Sonstige Grünanlage, nicht parkartig“ (Code: PYY) kartiert. Die Wegeflächen werden als Biototypen „Befestigter Weg (wassergebundene Decke, Spurbahnen)“ (Code: VWB) bewertet. Auch gepflasterte Wegeflächen gehören zu diesem Biotoptyp. Eine unbefestigte Fläche wird als Biotoptyp „Unbefestigte Fläche (Code: VPX) betrachtet. Die Fläche einer Grube wird dem Biotoptyp „Sonstige Ver- und Entsorgungsanlage“ (Code: BEY) zugeordnet.

Am südwestlichen Rand des bisherigen Außenbereichs befindet sich eine von Sträuchern heimischer Arten bestandene Fläche, die als Biotoptyp „Gebüsch stickstoffreicher, ruderaler Standorte (überwiegend heimische Arten)“ (Code: HYB) kartiert wird. Am östlichen Rand des Geltungsbereichs befindet sich ein schmaler Streifen jenseits der Mauer, die die Grundstücke entlang des östlichen Rands des Geltungsbereichs einfriedet. Dieser Streifen befindet sich jenseits der Mauer, aber dennoch auf den Grundstücken, die diese Mauer einfriedet. Dieser Streifen ist ungenutzt und liegt seit längerer Zeit brach. Diese Fläche wird als Biotoptyp „Ruderalflur, gebildet von ausdauernden Arten“ (Code: URA) bewertet.

Es ergibt sich für den im bisherigen Außenbereich gelegenen Teil des Geltungsbereichs folgender Biotopwert:

Biotoptyp	Code	Biotopwert je m ²	Flächengröße in m ²	Biotopwert
Sonstige Ver- und Entsorgungsanlage	BEY	0	67	0
Gewerbegebiet	BID	0	9.894	0
Schuppen	BWF	0	40	0
Gebüsch stickstoffreicher, ruderaler Standorte (überwiegend heimische Arten)	HYB	15	142	2.130
Sonstige Grünanlage, nicht parkartig	PYY	10	4.597	45.970
Ruderalflur, gebildet von ausdauernden Arten	URA	14	143	2.002
Unbefestigter Platz	VPX	2	230	460
Befestigter Weg (wassergebundene Decke, Spurbahnen)	VWB	3	175	525
Summe = Biotopwert	-	-	15.288	51.087

Tabelle 5: Ermittlung Eingriffsflächenwert

Für die Ausgangssituation ergibt sich ein Biotopwert von 51.087.

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 im bisherigen Außenbereich gelegenen Teilflächen der Gewerbegebiete und eingeschränkten Gewerbegebiete wird dem Biotoptyp „Gewerbegebiet“ (Code: BID) zugerechnet. Der im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE 5 im bisherigen Außenbereich gelegenen, überbaubare Flächenanteil wird als Biotoptyp „Einzelstehendes Haus“ (Code: BWA) bewertet. Die nicht überbaubaren Flächen der Gewerbegebiete und eingeschränkten Gewerbegebiete werden dem Biotoptyp „Sonstige Grünanlage, nicht parkartig“ (Code: PYY) zugeordnet.

Es ergibt sich für den im bisherigen Außenbereich gelegenen Teil des Geltungsbereichs folgender Planwert:

Biotoptyp	Code	Planwert je m ²	Flächen- größe in m ²	Planwert
Sonstige Grünanlage, nicht parkartig (20% der Gewerbegebiete GE 1 bis GE 3 und der eingeschränkten Gewerbegebiete GEE 1 bis GEE 3)	PYY	10	2.627	26.270
Sonstige Grünanlage, nicht parkartig (20% des eingeschränkten Gewerbegebiet GEE 5)	PYY	10	430	4.300
Gewerbegebiet (80% der Gewerbegebiete GE 1 bis GE 3 und der eingeschränkten Gewerbegebiete GEE 1 bis GEE 3)	BID	0	10.509	0
Einzelstehendes Haus (80% des eingeschränkten Gewerbegebiet GEE 5)	BWA	0	1.722	0
Summe = Planwert	-	-	15.288	30.570

Tabelle 6: Ermittlung Planwert

Für den Zustand nach der Verwirklichung des Bebauungsplans ergibt sich ein Planwert von 30.570.

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	51.087
- Planwert	<u>30.570</u>
= Differenz	-20.517

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 in geringem Umfang Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft.

Als Ausgleich ist vorgesehen, auf der Teilfläche eines Flurstücks in der Saaleaue Grünland anzulegen. Es handelt sich um eine Teilfläche des Flurstücks 64/14 der Flur 5 der Gemarkung Trebnitz. Das Flurstück grenzt mit seinem südlichen Rand an den Saaleradwanderweg. Dort befindet sich das Flurstück etwa 125 m nördlich der Bahnstrecke von Könnern nach Sandersleben. Das Flurstück befindet sich im Eigentum der Stadt Könnern. Der Feldblock, die zusammenhängend nutzbare Fläche ist insgesamt etwa 50 ha groß.

Die räumliche Lage der zum Ausgleich vorgesehenen Teilfläche des Flurstücks kann der Karte „Lage der Ausgleichsfläche“ entnommen werden.

Die Fläche wird als „Intensiv genutzter Acker auf Löß-, Lehm oder Tonboden“ (Code: AIB) bewertet. Der vorhandene Zustand der Ausgleichsfläche wird dem Biototyp „Intensivgrünland“ (Code: GIA, Biotopwert „10“) zugeordnet.

Die zu nutzende Teilfläche des Flurstücks ist 1.886 m² groß und umfasst vom Saaleradwanderweg aus eine Tiefe von 270,0 m.

Es ergibt sich für die Ausgleichsfläche folgender Biotopwert:

Biototyp	Code	Biotopwert je m ²	Flächengröße in m ²	Biotopwert
Intensiv genutzter Acker auf Löß-, Lehm oder Tonboden	AIB	5	1.886	9.430
Summe = Biotopwert	-	-	1.886	9.430

Für die Ausgangssituation ergibt sich ein Biotopwert von 9.430.

Das Grünland soll als 7 m breiter Streifen längs der südöstlichen Grenze des Flurstücks nicht entwickelt werden. Die Fläche dieses Streifens soll als Biototyp „Mesophiles Grünland“ (Code: GMA) bewertet werden.

Die folgende Tabelle zeigt die Ermittlung des Planwerts der Ausgleichsfläche.

Biototyp	Code	Planwert je m ²	Flächengröße in m ²	Planwert
Mesophiles Grünland	GMA	16	1.886	30.176
Summe = Planwert	-	-	1.886	30.176

Für den Zustand nach Durchführung der Ausgleichsmaßnahme ergibt sich ein Planwert von 30.176.

Die Bilanzierung des Ausgleichs in Natur und Landschaft erfolgt durch die Bildung der Differenz zwischen Biotopwert und dem Planwert der Ausgleichsfläche.

Planwert Ausgleichsfläche	30.176
- Biotopwert Ausgleichsfläche	9.430
<hr/>	
= Differenz	+20.746
Differenz aus der Bilanzierung des Eingriffs:	20.517
- Differenz aus der Bilanzierung der Ausgleichsfläche:	20.746
<hr/>	
= Differenz	+229

Diese Differenz ist im Vergleich zu der Differenz aus der Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft geringer, so dass kein weiterer Ausgleich erforderlich ist, um die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch den Eingriff vollständig auszugleichen. Somit werden die durch den Eingriff in Natur und Landschaft zu erwartenden Beeinträchtigungen durch die auf der Ausgleichsfläche erzielte Aufwertung vollständig ausgeglichen.

Durchführung und Sicherung des Ausgleichs

Der Ausgleich soll durch öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Stadt Könnern und dem Salzlandkreis als unterer Naturschutzbehörde gesichert werden. Der Vertrag soll rechtzeitig vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplans abgeschlossen werden.

9. Maßnahmen zur Verwirklichung

Bodenordnung

Zur Verwirklichung des Bebauungsplans ist kein Grunderwerb erforderlich. Es ist allenfalls eine Teilung oder Verschmelzung von Flurstücken zur Verwirklichung des Bebauungsplans erforderlich.

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.

10. Wesentliche Auswirkungen

Umwelt

Die Umweltauswirkungen werden in der Umweltprüfung (Kapitel 6) 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. Soweit das vorhandene Gewerbegebiet gegenüber der Darstellung in der bisher wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans der Stadt Könnern in den bisherigen Außenbereich erweitert wird, soll der Flächennutzungsplan nach Inkrafttreten des Bebauungsplans im Wege der Berichtigung angepasst werden.

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 in den bisherigen Außenbereich erweitert. Damit werden die weiteren Entwicklungsmöglichkeiten des vorhandenen Fahrzeughandels 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.

11. Flächenbilanz

Die Flächenbilanz kann der folgenden Tabelle entnommen werden.

Nutzungsart	Flächengröße im Geltungsbereich des Bebauungsplans in ha	Flächenanteil in %
Gewerbegebiete GE	1,1632	32,7
<i>davon im bisherigen Außenbereich</i>	<i>0,9574</i>	
eingeschränkte Gewerbegebiete GEe	1,3874	38,9
<i>davon im bisherigen Außenbereich</i>	<i>0,5713</i>	
Flächen für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung: öffentliche Verwaltungen	0,4917	13,8
öffentliche Straßenverkehrsflächen	0,2655	7,5
private Straßenverkehrsflächen	0,0095	0,3
private Grünflächen Zweckbestimmung: Hausgarten	0,2425	6,8
Gesamt	3,5598	100,0

Tabelle 7: Flächenbilanz

Literaturverzeichnis

ALB, Akustik-Labor Berlin (2011):

Schalltechnisches Gutachten im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans "Westlich der Köthener Straße" 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 „Geräuschkontingierung“. 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.

LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ (2012):

Immissionsschutzbericht 2011. Halle.

WVS, Wasserzweckverband Saale-Fuhne-Ziethen (2010):

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

WEGA INTERPLAN (1997):

Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Könnern. Könnern.

Rechtsvorschriften

Europäische Union

Durchführungsbeschluss 2012/14/EU der Kommission vom 18.11.2011 gemäß der Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Verabschiedung einer fünften aktualisierten Liste von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung in der kontinentalen biogeografischen Region (ABl. EG Nr. L 11 S. 105)

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 2006/105/EG vom 20.11.2006 (ABl. EG Nr. L 363 S. 368)

Bund

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12.04.2011 (BGBl. I S. 619)

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

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27.06.2012 (BGBl. I S. 1421)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 06.02.2012 (BGBl. I S. 148)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17.08.2012 (BGBl. I S. 1726)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Raumordnungsgesetz (ROG) in der Neufassung vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)

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 (GMBL. S. 503)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05.12.2012 (BGBl. I S. 2449)

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 Artikel 4 des Gesetzes vom 17.02.2012 (GVBl. LSA S. 52)

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

Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 10.12.2010 (GVBl. LSA S. 569)

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)