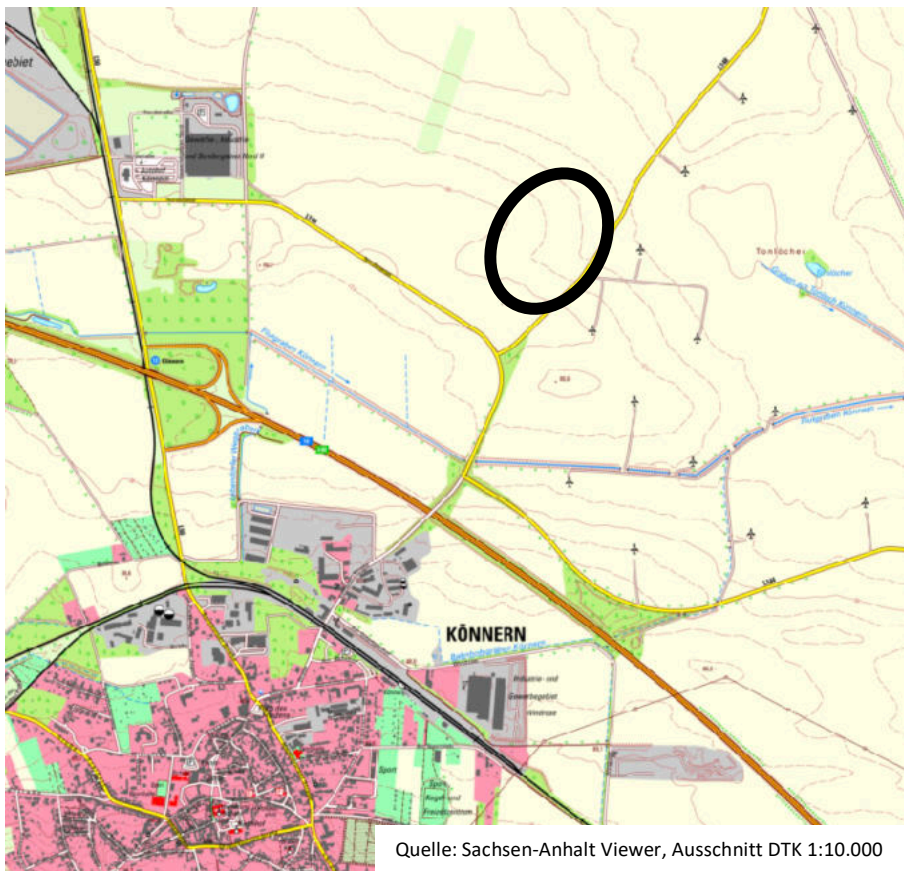


STADT KÖNNERN

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 1/2023 KENNWORT „ERWEITERUNG NORD II“



Planungshoheit: Stadt Könnern
Markt 1
06420 Könnern

Ansprechpartner: Herr Brauns
Amtsleiter Bauamt
Telefon: 034691515601

Herr Jäger
Fachbereich Bauleitplanung, Wirtschaftsförderung
Telefon: 034691515604

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

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

Stand: 30.10.2024

INHALTSVERZEICHNIS

1	Ziele und Grundlagen der Planung	4
1.1	Erfordernis der Planaufstellung	4
1.2	Lage des Plangebietes/Räumlicher Geltungsbereich	4
1.3	Übergeordnete Planungen	5
1.3.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	5
1.3.2	Bundesfachplanung	7
1.3.3	Flächennutzungsplan	7
1.3.4	Integriertes Gemeindliches Entwicklungskonzept (IGEK Könnern 2030)	8
1.4	Verfahren	8
1.4.1	Aufstellungsbeschluss	8
1.4.2	Änderung des Geltungsbereiches	8
1.4.3	Frühzeitige Beteiligung	9
1.5	Bestandsaufnahme	9
1.5.1	Flächennutzungen im bzw. angrenzend an das Plangebiet	9
1.5.2	Denkmalschutz	9
1.5.3	Natur und Landschaft/natürliche Gegebenheiten	9
1.5.4	Wasser	9
1.5.5	Boden/Baugrund/Altlasten	9
1.5.6	Immissionen	10
1.5.7	Verkehrliche Erschließung	10
1.5.8	Ver- und Entsorgung	10
1.5.9	Zusammenfassung der zu berücksichtigenden Gegebenheiten	10
2	Städtebauliche Planung	11
2.1	Nutzungskonzept	11
2.2	Planungsalternativen	11
3	Begründung der wesentlichen Festsetzungen	12
3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	12
3.1.1	Art der baulichen Nutzung	12
3.1.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	12
3.1.3	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	13
3.1.4	Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, § 23 BauNVO)	13
3.1.5	Von Bebauung freizuhaltenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)	13
3.1.6	Verkehrliche Erschließung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	13
3.2	Grünordnung	13
3.3	Ver- und Entsorgung	14
3.4	Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 5 und 6 BauGB) und Hinweise	14
3.4.1	Kennzeichnungen	14
3.4.2	Nachrichtliche Übernahmen	14
3.4.3	Hinweise	15
4	Flächenbilanz	15
5	Auswirkungen der Planung (§1 Abs. 6 Nr. 1-12 BauGB)	15

5.1	Belange der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1, 2, 3,6 und 10 BauGB)	15
5.2	Belange der Baukultur (§ 1 Abs. 6 Nr. 4, 5 und 11 BauGB)	15
5.3	Belange des Umweltschutzes, Naturschutzes und Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	15
5.4	Belange der Wirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)	15
5.5	Belange des Verkehrs (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)	16
5.6	Belange des gemeindlichen Haushaltes	16
	Sonstige Belange	16

A TEIL I DER BEGRÜNDUNG STÄDTEBAULICHER TEIL

1 Ziele und Grundlagen der Planung

1.1 Erfordernis der Planaufstellung

Die Stadt Könnern beabsichtigt, die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt dargestellten gewerblichen Bauflächen zu entwickeln und damit die Ansiedlung von Gewerbe zu unterstützen. Die beabsichtigte Planung schließt direkt an den bereits aufgestellten Bebauungsplan Nr. 01/2021 Kennwort: „Gewerbegebiet Nord II“, in dem ein Gewerbegebiet ausgewiesen ist.

Da 7,0 ha große Plangebiet ist derzeit als Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) einzustufen. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Gewerbebestandes ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erforderlich.

Ziel ist die Festsetzung eines Gewerbegebietes nach § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) für die gesamte Fläche. Durch die beabsichtigten Festsetzungen sollen weitere gewerbliche Bauflächen zur Verfügung gestellt werden. Das entspricht auch der kommunalen Zielstellung, Arbeitsplätze in der Stadt Könnern zu schaffen und die Wirtschaftsstruktur mit einer guten Verkehrsanbindung zu fördern. Die Festsetzungen für den Bebauungsplan werden so getroffen, dass die Errichtung von Gewerbegebäuden, von erforderlichen Stellplätzen und Aufstellflächen sowie Nebenanlagen ermöglicht werden.

Des Weiteren soll mit dem Bebauungsplan die Erschließung gesichert werden. Die Umweltauswirkungen sollen im Rahmen einer Umweltverträglichkeitsprüfung entsprechend den gesetzlichen Vorschriften ausführlich untersucht und bewertet werden.

1.2 Lage des Plangebietes/Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet bzw. der Geltungsbereich des Bebauungsplans 1/2023 Kennwort: „Erweiterung Nord II“ umfasst ca. 7,0 ha und liegt in nördlicher Randlage des Siedlungsbereiches der Kernstadt Könnern und grenzt nördlich an den Bebauungsplan Nr. 01/2021 Kennwort: „Gewerbegebiet Nord II“. Östlich des Geltungsbereiches verläuft die Landesstraße L 148 Könnern-Köthen.

Im Norden und Westen schließen an das Plangebiet landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 21/1, 21/2, 21/3, 22/1, 22/2, 22/3 und 22/5 in der Flur 3 der Gemarkung Könnern.

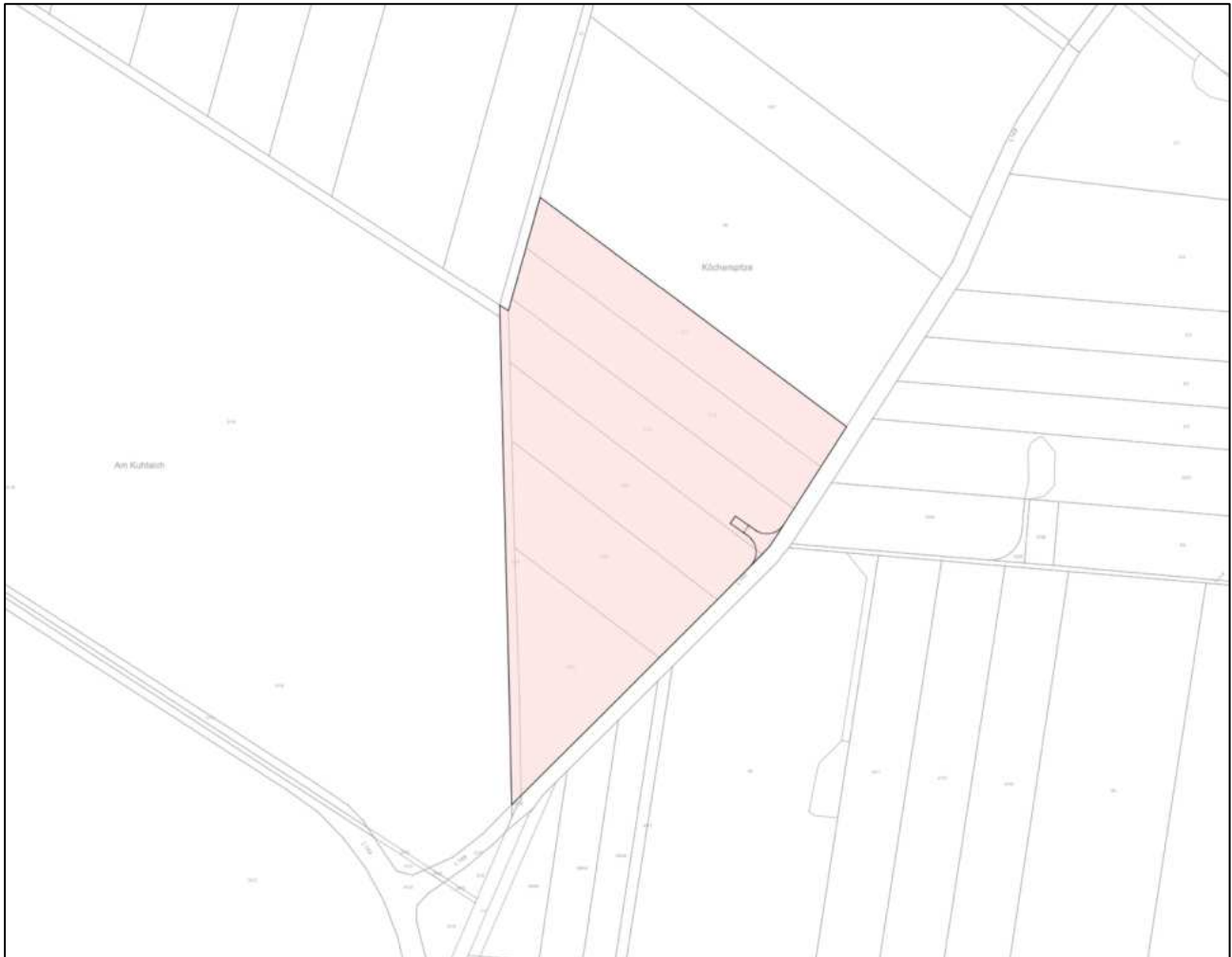


Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 1/2023 Kennwort „Erweiterung Nord II“

1.3 Übergeordnete Planungen

1.3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Bauleitpläne sind an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

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

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

Seit der Kreisgebietsreform 2007 liegt die Stadt Könnern als Gemeinde im Salzlandkreis innerhalb der Planungsregion Magdeburg. Am 3. März 2010 hat die Regionale Planungsgemeinschaft beschlossen

(Beschluss Nr. RV 04/2010), den Regionalen Entwicklungsplan (REP) für die Planungsregion Magdeburg neu aufzustellen. Im Rahmen dieser Neuaufstellung ist der Salzlandkreis der Planungsregion Magdeburg zugeordnet.

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

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

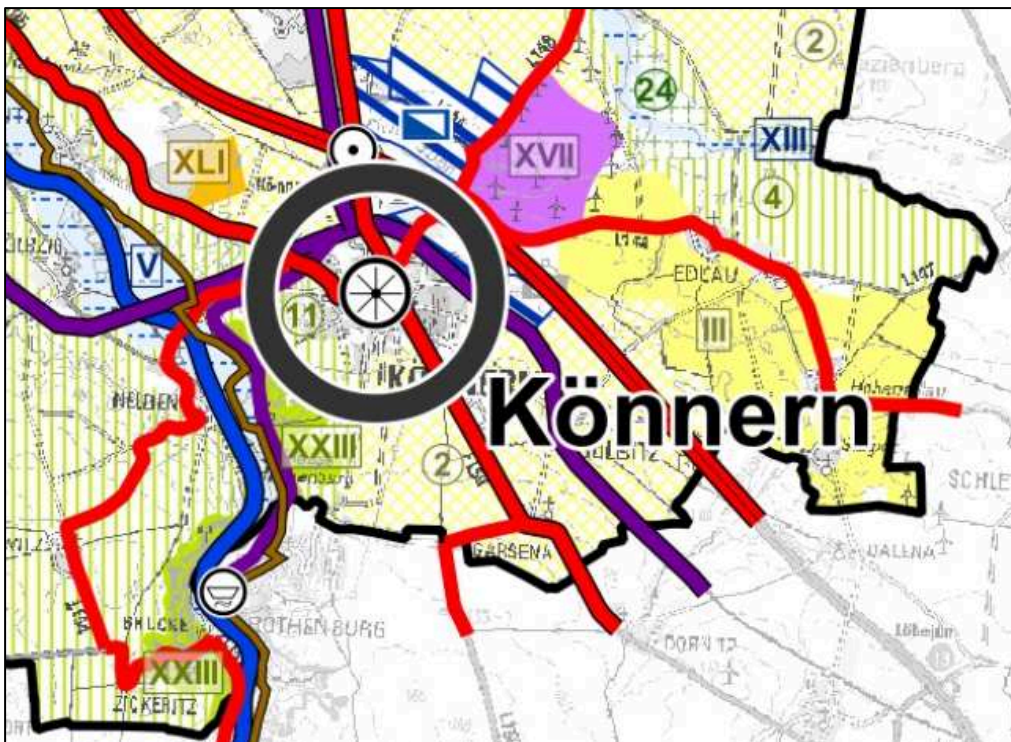


Abbildung 2: Ausschnitt REP Magdeburg (2. Entwurf), September 2020

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

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

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

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

1.3.2 Bundesfachplanung

Nach derzeitigem Verfahrensstand verläuft der verbindlich festgelegte Trassenkorridor für den SuedOstLink, Abschnitt A 1 Wolmirstdet-Isar des Vorhabenträgers 50Hertz außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplans.

Weitere Informationen und Aussagen werden mit der frühzeitigen Beteiligung der Behörden eingeholt.

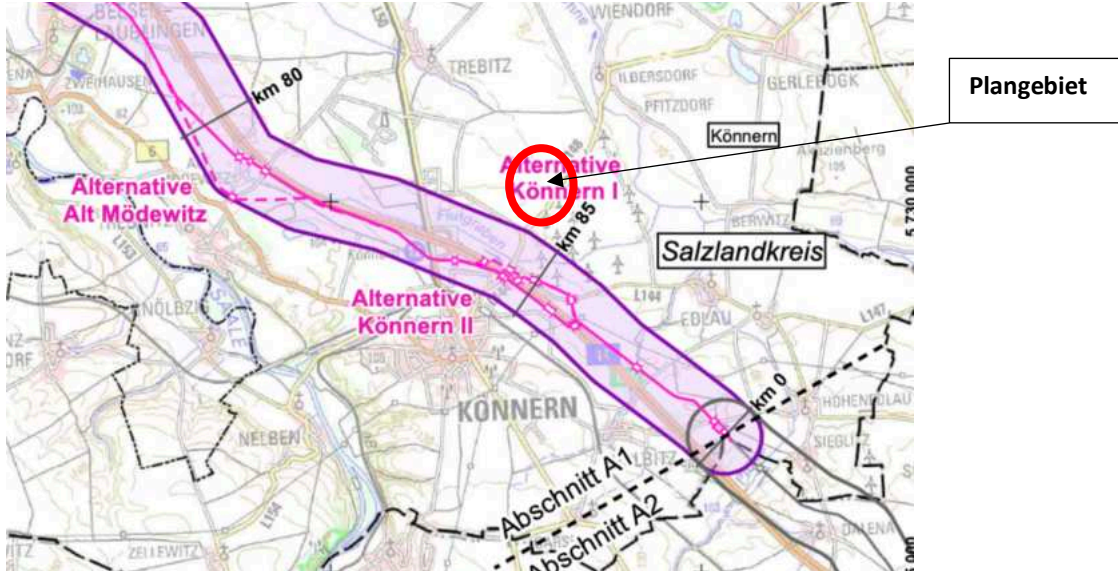


Abbildung 3: Ausschnitt Überblickskarte zum SuedOstLink, Abschnitt A1, Stand Oktober 2023
Quelle: <https://www.50hertz.com/de/Netz/Netzausbau/ProjektanLand/SuedOstLink/AbschnittA1>

1.3.3 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Könnern vom Dezember 2009 (vgl. Abb. 4), ist das gesamte Plangebiet als gewerbliche Baufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO dargestellt. Zudem sind die direkt angrenzenden Flächen im Süden und Westen ebenfalls als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die im Flächennutzungsplan an den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans angrenzenden dargestellten Flächen für die Landwirtschaft werden nicht berührt. Der vorliegende Bebauungsplan kann somit aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt werden.

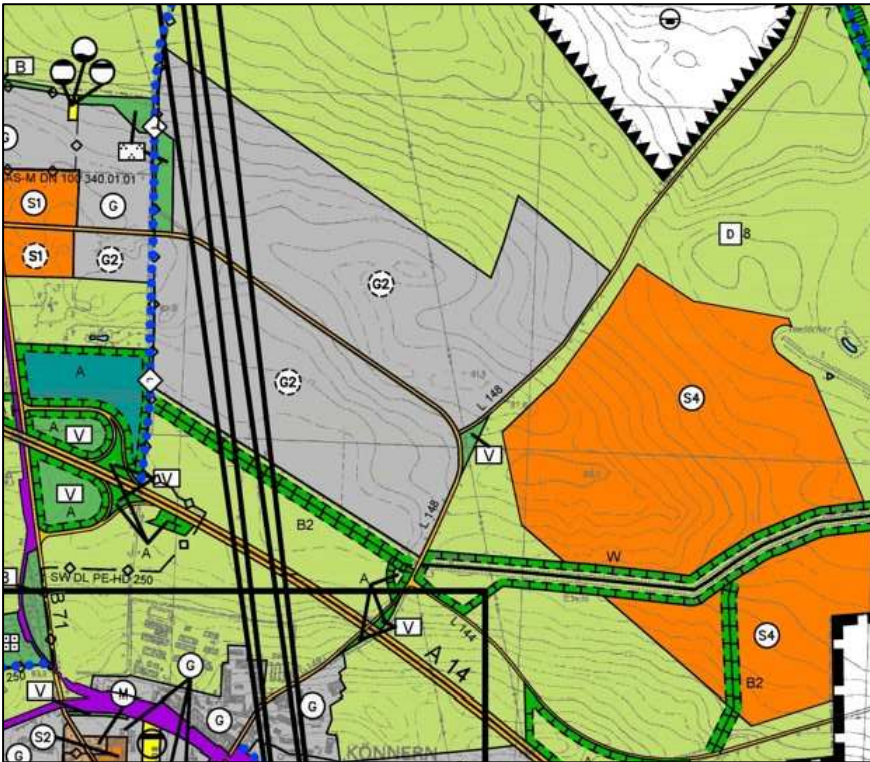


Abbildung 4: Ausschnitt FNP Stadt Könnern, Dezember 2009

1.3.4 Integriertes Gemeindliches Entwicklungskonzept (IGEK Könnern 2030)

In dem beschlossenen IG EK Könnern 2030 von 2021 von der SALEG mbH wurde als eine Maßnahme und ein Entwicklungsziel für die Stadt Könnern die Erschließung und die Entwicklung von den im FNP ausgewiesenen Gewerbeflächen benannt.

Mit der Schaffung von Planungsrecht durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird diesem Ziel nachgekommen.

1.4 Verfahren

1.4.1 Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Könnern hat am 30. August 2023 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1/2023 Kennwort „Erweiterung Nord II“ gefasst (Beschluss Nr. 0939/23). Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 20.10.2023 ortsüblich durch Bekanntmachung erfolgt.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wird eine Umweltprüfung durchgeführt. Der Umweltbericht wird zum Entwurf des Bebauungsplans und mit den Ergebnissen aus der frühzeitigen Beteiligung erarbeitet.

1.4.2 Änderung des Geltungsbereiches

Die Mitglieder des Stadtrates der Stadt Könnern beschließen in ihrer Sitzung am 28.08.2024 den Geltungsbereich wie folgt zu ändern:

Das Flurstück 20 in der Flur 3 der Gemarkung Könnern wird aus dem Geltungsbereich des B-Planes ausgegliedert. Der Geltungsbereich verringert sich somit auf insgesamt 7 Hektar.

1.4.3 Frühzeitige Beteiligung

Mit dem vorliegenden Vorentwurf zum Bebauungsplan erfolgt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der Nachbargemeinden.

Die Hinweise und Informationen aus der Beteiligung werden in den Entwurf, soweit für die Planung relevant; eingestellt.

1.5 Bestandsaufnahme

1.5.1 Flächennutzungen im bzw. angrenzend an das Plangebiet

Das gesamte Plangebiet wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Nach Norden, Süden und Westen grenzt das Plangebiet ebenfalls an landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Osten befinden sich innerhalb der landwirtschaftlichen Flächen Windkraftanlagen.

1.5.2 Denkmalschutz

Gemäß des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Könnern befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weder Bodendenkmale noch Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen. Zudem liegt der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht innerhalb der Umgrenzung eines Denkmalbereiches oder im historischen Ortskern.

1.5.3 Natur und Landschaft/natürliche Gegebenheiten

Innerhalb sowie im direkten Umfeld des Plangebietes sind derzeit keine nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) geschützten Gebiete bekannt. Es sind auch keine nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 22 NatSchG LSA geschützten Biotope vorhanden.

Das Landschaftsbild wird im Wesentlichen durch die Ackerflächen geprägt. Innerhalb des Plangebietes sind keine Erholungsflächen vorhanden. Auch das unmittelbare Umfeld weist keine Erholungseignung auf.

In Hinblick auf die Belange des Artenschutzes werden mit der frühzeitigen Beteiligung der Behörden Aussagen zu erforderlichen Erfassungen ausgewählter Tierartengruppen eingeholt.

Das Gelände steigt von Norden von ca. 78 m über NHN auf 81 m über NHN an.

1.5.4 Wasser

Im Plangebiet befinden sich keine Gewässer. Das Plangebiet liegt laut REP Magdeburg weder im Hochwasserschutz- noch im Trinkwasserschutzgebiet.

1.5.5 Boden/Baugrund/Altlasten

Das Plangebiet wird nicht von Altbergbauflächen berührt. Bergbauliche Arbeiten oder Planungen, die den Maßgaben des Bundesberggesetzes unterliegen, werden durch das Vorhaben/die Planung nach derzeitigem Stand nicht berührt.

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

Aussagen zu Kampfmitteln können erst nach der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden erfolgen. Die Ergebnisse aus der Beteiligung werden zum Entwurf des Bebauungsplanes eingearbeitet.

1.5.6 Immissionen

Auf Grund großer Abstände zu der nächstgelegenen, schutzbedürftigen Wohnbebauung in Könnern und dem Ortsteil Ilbersdorf von > 2000 Metern und zu Schutzgebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH u.ä.) sind keine negativen Beeinträchtigungen durch die Ausweisung eines Gewerbegebietes zu erwarten.

Das Plangebiet befindet sich nach derzeitigem Kenntnissstand nicht im Achtungsabstand von Betreibern, die der Störfallverordnung unterliegen.

Die östlich der L 148 und außerhalb des Bebauungsplangebietes gelegenen Windkraftanlagen sind Anlagen, die nach dem Bundes-Immissions-Schutz-Gesetz genehmigungsbedürftig sind.

1.5.7 Verkehrliche Erschließung

Motorisierter Individualverkehr

Das Plangebiet verfügt über eine sehr gute Verkehrslage. Es kann über die L 148 erschlossen werden, die im Süden zur Straße Nordspange führt. Die Nordspange führt dann weiter zur Anschlussstelle 12 Könnern der BAB 14. Nach Norden führt die L 148 weiter in Richtung Köthen.

Fuß- und Radwege

Es Radweg ist derzeit westlich der L144 vorgesehen.

Ruhender Verkehr

Anlagen für den ruhenden Verkehr sind im Plangebiet bisher nicht vorhanden.

Öffentlicher Personennahverkehr

Es befindet sich keine Bushaltestelle in der Nähe des Plangebietes.

1.5.8 Ver- und Entsorgung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung werden Informationen und Aussagen zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes eingeholt.

1.5.9 Zusammenfassung der zu berücksichtigenden Gegebenheiten

Im Planverfahren sind die Auswirkungen auf die bestehenden Schutzgüter und Randbedingungen zur Erreichung der Ziele zu untersuchen und abzuwägen. Nach § 2 Abs. 4 BauGB wird eine Umweltprüfung zum Entwurf des Bebauungsplans durchgeführt. In ihr werden entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes, insbesondere z. B. die voraussichtlich erheblichen Auswirkungen der Planung auf die verschiedenen Schutzgüter wie z. B. Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima oder den Menschen untersucht, bewertet und im Umweltbericht zum Entwurf (Teil B der Begründung) dargestellt.

Entsprechend § 1a Abs. 3 BauGB werden bei Bedarf geeignete Maßnahmen und Flächen zum Ausgleich von voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach BNatSchG) erforderlich. Dies ist im weiteren Planverfahren zu berücksichtigen.

Es sind keine weiteren Belastungen für das Plangebiet bekannt.

2 Städtebauliche Planung

2.1 Nutzungskonzept

Das Plangebiet soll als Gewerbestandort entwickelt und durch das Bebauungsplanverfahren rechtlich gesichert werden. Durch ein großes Baufeld kann eine möglichst gewerbliche, flexible Bebauung entstehen.

2.2 Planungsalternativen

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

- Keine Beeinträchtigung schutzbedürftiger Nutzung aufgrund der Lage abseits von bebauten Gebieten,
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden, da die Fläche gemäß des FNP für eine bauliche Nutzung vorgesehen ist,
- Schaffung von Arbeitsplätzen und dadurch Stärkung der Wirtschaft,
- Nutzung der verkehrsgünstigen Lage aufgrund der Nähe zur A 14,
- Ansiedlung mehrerer zum Teil schon bestehender Gewerbestandorte an einem Ort, kurze Wege,
- Stärkung eines gesamtheitlichen Gewerbestandortes,
- Bevölkerungszuwachs durch neue Arbeitskräfte.

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

Im FNP der Stadt Könnern sind 4 große Gewerbestandorte festgelegt. Diese Standorte wurden zum Teil schon entwickelt. Mit der Entwicklung des Gewerbestandortes erfolgte die Umsetzung der kommunalen Zielstellung und wird mit der vorliegenden Planung fortgeführt.

Hinsichtlich der Planinhalte gibt es keine anderen sinnvollen Alternativen.

Eine wohnliche Nutzung des Standortes scheidet auch aufgrund der bereits bestehenden Vorbelastungen (Gewerbe- und Verkehrslärm) sowie der Lage außerhalb des Ortskerns von Könnern aus.

Eine Aufforstung oder eine natürliche Sukzession wäre nicht sinnvoll, da das Gebiet keinem Landschafts- oder Naturschutzgebiet zugeordnet werden kann.

Die landwirtschaftliche Nutzung in diesem Bereich war mit der Darstellung als gewerbliche Bauflächen im FNP nur als temporäre Nutzung vorgesehen. Eine Vermarktung der Flächen und Ansiedlung von Unternehmen in dem beabsichtigten Gewerbegebiet zur Förderung der Wirtschaftsstruktur im Stadtgebiet ist hier vorrangige Zielstellung. Gemäß Landesentwicklungsplan ist die Stadt Könnern als Verdichtungsraum zu einem Leistungsfähigen Wirtschafts- und Dienstleistungsraum insbesondere durch die Stärkung seiner Zentralen Orte weiterzuentwickeln. Diese Maßgabe ist auch bei der Bauleitplanung der Gemeinden vorrangig zu berücksichtigen (§1 Abs. 6 Nr. 8c BauGB). Der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans ermöglicht die Ansiedlung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben auf den Grundstücksflächen. Durch die Möglichkeit der Fortentwicklung des Gewerbestandortes dient der Bebauungsplan der Schaffung von Arbeitsplätzen. Dies stärkt die Wirtschafts- und Steuerkraft der Stadt Könnern.

Die weitere Nutzung der angrenzenden großflächigen landwirtschaftlichen Flächen im Norden ist weiterhin gewährleistet. Eine weitere Ausdehnung und Entwicklung von Bauflächen sind gemäß FNP nicht vorgesehen.

3 Begründung der wesentlichen Festsetzungen

Ziel der Festsetzungen im Bebauungsplan ist es, die planungsrechtliche Zulässigkeit von einem Gewerbegebiet zu ermöglichen. Um die Planungsziele zu erreichen und dabei eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern, sind Festsetzungen erforderlich. Im Folgenden werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes, die zu den Planinhalten getroffen werden, im Einzelnen begründet. Sie beziehen sich auf die im § 9 Abs. 1 BauGB aufgeführten festsetzungsfähigen Inhalte des Bebauungsplanes in Verbindung mit den entsprechenden Regelungen der BauNVO.

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

3.1.1 Art der baulichen Nutzung

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

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

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

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

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

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind (§ 19 Abs. 1 BauNVO). Der Orientierungswert für die Grundflächenzahl in Gewerbegebieten liegt laut § 17 BauNVO bei 0,8. Dieser wird auch für das Plangebiet festgesetzt. Das heißt, 80 % der insgesamt festgesetzten Flächen können für bauliche Anlagen in Anspruch genommen werden. Dazu zählen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO auch Nebenanlagen, Stellplätze und ihre Zufahrten.

Ziel ist es, die optimale Ausnutzung der zur Bebauung ausgewiesenen Grundfläche zu ermöglichen.

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen wird als Höchstmaß per Planeinschrieb festgesetzt. Dabei wird die absolute Höhe der baulichen Anlagen bezogen auf Normalhöhennull (über NHN) als Höchstmaß festgesetzt.

Nach § 18 Abs. 1 BauNVO sind bei Höhenfestsetzungen die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen.

Als Höchstmaß der Höhe baulicher Anlagen wird die (Gebäude-)Oberkante bei 35 m über NHN festgesetzt, um eine höchstmögliche Flexibilität für das zukünftige Gewerbegebiet und die Ansiedlung von Betrieben zu ermöglichen. Diese Höhe ist aus städtebaulicher Sicht für dieses Gebiet verträglich. Der untere Bezugspunkt ist das gewachsene Gelände am Gebäude.

3.1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Auf die Festsetzung der Bauweise wird verzichtet. Damit wird der Struktur der geplanten Anlage und des angrenzenden Standorts entsprochen. Städtebaulich negative Folgen für das Plangebiet erwachsen daraus nicht.

Innerhalb des Gewerbegebietes wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit einer Länge von mehr als 50 m. Im Übrigen gilt die offene Bauweise nach § 22 Abs.2 BauNVO.

Innerhalb der zulässigen überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet sollen Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sein, damit ist die Festsetzung einer offenen Bauweise nicht zutreffend. Diese lässt nur Gebäude mit einer Länge bis 50 m zu. Bei der geschlossenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO sind die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten. Das entspricht nicht dem planerischen Ziel, den zukünftigen Nutzungen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche genug Spielraum zur Umsetzung und Anordnung der Gebäude zu geben. Deshalb wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 Satz 4 BauNVO festgesetzt.

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

Die Festsetzung der überbaubaren und damit auch der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist in der BauNVO nicht zwingend vorgeschrieben. Sie regelt nicht das Maß, sondern die Verteilung der baulichen Nutzung auf dem Grundstück. Erfolgt keine Festsetzung, ist das gesamte Grundstück überbaubar. Da das jedoch nicht gewollt ist, wurde die überbaubare Grundstücksfläche nach § 23 Abs. 1 BauNVO mittels Baugrenze bestimmt. Das heißt, diese Baugrenze darf i. d. R. von Gebäuden nicht überschritten werden.

Mit den Baugrenzen und den einzuhaltenden Mindestabstand von 3 m zu der westlichen und nördlichen Geltungsbereichsgrenze wird ein großzügiges Baufenster definiert, um so eine möglichst flexible Bebauung zu ermöglichen.

3.1.5 Von Bebauung freizuhaltenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Westlich der Landesstraße gilt ein Anbauverbot von 20 Meter (§ 24 Straßengesetz Land Sachsen-Anhalt). Die in der Planzeichnung ausgewiesene Bauverbotszone ist von Hochbauten und baulichen Anlagen freizuhalten. Baulichen Anlagen in einer Entfernung bis zu 40 m längs der Landesstraße L 148 benötigen zusätzlich zu einer Baugenehmigung eine Zustimmung der Landesstraßenbaubehörde.

3.1.6 Verkehrliche Erschließung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Erschließung für das Plangebiet soll über die L 148 erfolgen. Eine Grundstückszufahrt ist aufgrund der vorliegenden Angebotsplanung abschließend noch nicht definiert.

Begleitend zur Landesstraße sollen die Flächen für die Errichtung eines Radweges in einer Breite von 4 m langfristig gesichert.

Für das Gewerbegebiet ist innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Radweg eine Ein- und Ausfahrt zulässig.

3.2 Grünordnung

Im Plangebiet soll die zur Verfügung stehende Fläche für Gewerbe genutzt werden. Die Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Somit wird die Umsetzung des Bebauungsplans aufgrund der zulässigen GRZ von 0,8 mit einem erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft verbunden sein.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wird zudem ermittelt, ob und in welchem Umfang eine Betroffenheit besonders oder streng geschützter Arten zu erwarten ist. Ziel ist es zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Belange der späteren Umsetzung des Bebauungsplans entgegenstehen können.

Wird im Ergebnis der Prüfung eine Betroffenheit besonders oder streng geschützter Arten nicht vollständig ausgeschlossen, sind Vermeidungs- bzw. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen aufzuzeigen, um ein Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen zu vermeiden. Abgeleitet aus den vorhandenen Habitatstrukturen sind Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten bzw. Artengruppen und deren Betroffenheiten im Hinblick auf den Bebauungsplan zu prüfen und ggf. festzusetzen. Die Umweltprüfung mit der Erarbeitung eines Umweltberichtes sowie die erforderlichen grünordnerischen Festsetzungen erfolgen zum Entwurf des Bebauungsplanes.

3.3 Ver- und Entsorgung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung werden die Ver- und Entsorgungsunternehmen um Stellungnahme und Informationen zur

- Trinkwasserversorgung (Trinkwasser/Löschwasser),
- Entwässerung (Schmutzwasser und Niederschlagswasser),
- Energieversorgung (Elektroenergie, Gas),
- Telekommunikation,
- Abfallentsorgung

gebeten.

3.4 Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 5 und 6 BauGB) und Hinweise

3.4.1 Kennzeichnungen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen.

3.4.2 Nachrichtliche Übernahmen

Archäologische Denkmal

Nach dem derzeitigen Stand des digitalen Denkmalinformationssystem sind im Geltungsbereich keine archäologischen Kulturdenkmale und Baudenkmale bekannt.

Grundsätzlich besteht die gesetzliche Meldepflicht für die bauausführende Betriebe im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Kulturdenkmale. Nach § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) sind Befunde mit Merkmalen eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen. Eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie ist in dem Fall zu ermöglichen.

Kampfverdachtsflächen

Sollten im Zuge der Bauarbeiten Kampfmittel gefunden werden, so sind nach § 2 Abs.1 der KampfM-GAVO die Arbeiten einzustellen, die Fundstelle zu sichern und die Kreisleitstelle Salzlandkreis oder jede Polizeidienststelle anzurufen.

3.4.3 Hinweise

Grenzmarken

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

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

4 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich zum Bebauungsplan umfasst eine Fläche von ca. 7,0 ha.

Flächenbezeichnung	
Gewerbegebiet	6,84 ha
Überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,8)	5,47 ha
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	0,16 ha

5 Auswirkungen der Planung (§1 Abs. 6 Nr. 1-12 BauGB)

5.1 Belange der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1, 2, 3,6 und 10 BauGB)

Für die Bewohner und Bewohnerinnen der Stadt Könnern sind aufgrund der Lage des Plangebietes keine Beeinträchtigung zu erwarten. Mit der planungsrechtlichen Sicherung als Gewerbegebiet können weitere Arbeitsplätze innerhalb des Stadtgebietes und somit für die Einwohner und Einwohnerinnen geschaffen werden. Das dient dem Ziel, Bewohner und Bewohnerinnen in der Stadt zu halten.

5.2 Belange der Baukultur (§ 1 Abs. 6 Nr. 4, 5 und 11 BauGB)

Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes sind nicht betroffen. Die beabsichtigte Planung wird auf einer derzeit nicht bebauten Fläche entwickelt.

5.3 Belange des Umweltschutzes, Naturschutzes und Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes wird ein Eingriff in Natur und Landschaft verbunden sein, der mittels Umweltprüfung zu ermitteln ist.

5.4 Belange der Wirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)

Die Entwicklung des Standortes dient der Stärkung der Funktion der Stadt Könnern als Arbeits- und Wohnort und dient zur Sicherung und Stärkung der Wirtschaft, da mit der Umsetzung der Planung neue Arbeitsplätze geschaffen werden.

5.5 Belange des Verkehrs (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)

Die Anbindung des Plangebietes kann über die vorhandene L 148 erfolgen.

5.6 Belange des gemeindlichen Haushaltes

Mit der Durchführung des Vorhabens entstehen für die Stadt Könnern keine zusätzlichen finanziellen Belastungen. Die Planungskosten werden unter Wahrung der gemeindlichen Planungshoheit durch den Investor übernommen.

Zur Kostenübernahme wird mit einem Investor ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB abgeschlossen. Dieser beinhaltet die Übernahme sämtlicher im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes entstehenden oder verursachten Kosten durch den Investor. Dies umfasst insbesondere auch die notwendigen städtebaulichen Planungsleistungen und die notwendigen Fachgutachten.

Sonstige Belange

Sonstige Belange sind nach jetzigem Kenntnisstand nicht beeinträchtigt.