

STADT KÖNNERN

BEBAUUNGSPLAN

**NR. 1/2014 „GEWERBEGEBIET
AM BACKFELD GOLBITZ“**

BEGRÜNDUNG

FASSUNG FÜR DEN SATZUNGSBESCHLUSS

STAND: 08.09.2017

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	3
3.1	Raumordnung	3
3.2	Flächennutzungsplan.....	8
3.3	Landschaftsplan.....	9
4.	ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANS	9
5.	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	10
5.1	Art der baulichen Nutzung	10
5.2	Maß der baulichen Nutzung	11
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	12
5.4	Verkehrsflächen.....	12
5.5	Ver- und Entsorgung.....	13
5.6	Grünflächen	18
5.7	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen.....	18
5.8	Immissionsschutz.....	19
5.9	Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern	26
5.10	Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	28
6.	HINWEISE	28
7.	UMWELTBERICHT.....	29
7.1	Einleitung.....	29
7.1.1	Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung.....	29
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.....	38
8.	EINGRIFFSREGELUNG.....	43
9.	MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG	47
10.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN	47
11.	FLÄCHENBILANZ	48
	LITERATURVERZEICHNIS	48

1. Veranlassung

Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten (§ 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB). Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB). Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB). Für die Abwägung ist die Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Bauleitplan maßgebend (§ 214 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB).

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Sie bildet gemäß § 8 Abs. 1 BauGB die Grundlage für die weiteren zum Vollzug des Baugesetzbuchs erforderlichen Maßnahmen. Die Art und das Maß der zulässigen Nutzungen werden individuell und konkret durch die Festsetzungen der Änderung des Bebauungsplans bestimmt. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans (Kap. 5) plant die Gemeinde in verbindlicher Weise.

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

Der Bebauungsplan soll das Grundstück des im Geltungsbereich bereits ansässigen Unternehmens Dunker Erdbau GmbH städtebaulich ordnen und die Nutzungsmöglichkeiten dieses Grundstücks erweitern.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die gewerbliche Nutzung von bisher im Außenbereich gelegenen Flächen geschaffen. Die im bisherigen Außenbereich gelegenen Flächen sind im Flächennutzungsplan bisher als Gewerbliche Baufläche dargestellt. Deshalb muss der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Könnern für die Aufstellung des Bebauungsplans nicht geändert werden. Nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

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.

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt außerhalb von Flurneuordnungsverfahren.

Die Gemeinde beschließt gemäß § 10 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan als Satzung. Soweit eine Genehmigung nicht erforderlich ist, ist gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB der Beschluss des Bebauungsplans durch die Gemeinde ortsüblich bekannt zu machen. Entsprechend soll das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans weitergeführt werden. Dem Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 4 BauGB eine zusammenfassende Erklärung beizufügen.

gen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

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 "Gewerbegebiet Am Backfeld Golbitz" liegt im südöstlichen Randbereich des Gebiets der Stadt Könnern, westlich der Ortslage Golbitz. Unmittelbar nördlich des Geltungsbereichs verläuft die Kreisstraße K 2529 Könnern – Golbitz. Zwischen der Fahrbahn der Kreisstraße und dem Gewerbegebiet verläuft ein Straßengraben. Die Bahnstrecke 6344 Halle – Könnern – Belleben – Sandersleben – Aschersleben – Halberstadt – Vienenburg verläuft unmittelbar östlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

Am östlichen Rand des Geltungsbereichs verläuft ein Abschnitt der Gemeindestraße von der K 2529 zum Ortsteil Garsena. Die südliche und westliche Grenze des Geltungsbereichs wird durch die Grenze des Grundstücks des Unternehmens Dunker Erdbau GmbH bestimmt.

Die Gesamtausdehnung beträgt in Nord-Süd-Richtung ca. 215 m und in Ost-West-Richtung ca. 125 m. Die Gesamtfläche des Plangebiets beträgt etwa 1,8 ha.

Das Gelände ist relativ eben und steigt in Richtung Westen leicht an. Die Geländehöhen reichen von etwa 106 m ü. NHN am östlichen Rand des Geltungsbereichs bis zu etwa 110 m ü. NHN an dessen westlichen Rand.

Im südwestlichen Teil des Geltungsbereichs befindet sich eine gewerblich genutzte Halle. Im Geltungsbereich sind gegenwärtig keine Wohnnutzungen vorhanden.

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen folgende Flurstücke der der Gemarkung Golbitz:

Flur 1:
22/7 (Teilfläche), 1010, 1011 und 1019

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 Satz 1 Nr. 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.

In der Stellungnahme des Landesverwaltungsamts als obere Landesplanungsbehörde zum Vorentwurf vom 27. Mai 2015 wird festgestellt, dass der Bebauungsplan nicht raumbedeutend ist und eine landesplanerische Abstimmung demzufolge nicht erforderlich ist.

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

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan 2010 (LEP-LSA) des Landes Sachsen-Anhalt (LSA) und im Regionalen Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg vom 7. Oktober 2005 enthalten.

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.

Landesentwicklungsplan

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

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

Die Siedlungsentwicklung ist mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung und -bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel abzustimmen (Ziel 23). Der Geltungsbereich liegt in der Nähe der Bushaltestelle „Golbitz“, an der an Schultagen Busse der Regionalbuslinie 126 Könnern – Garsena – Golbitz – Könnern – Nelben – Zellewitz – Zickeritz – Brücke verkehren.

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

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

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

Die Neuerschließung und Erweiterung von Industrie- und Gewerbeflächen ist gemäß Ziel 56 insbesondere an Zentralen Orten, Vorrangstandorten, in Verdichtungs- und Wachstumsräumen sowie an strategisch und logistisch wichtigen Entwicklungsstandorten sicherzustellen. Das betrifft insbesondere Standorte, die geeignet sind, sich im internationalen Wettbewerb um große Investitionsvorhaben behaupten zu können. Die Stadt Könnern wird gemäß Ziel 57 als Vorrangstandort mit übergeordneter strategischer Bedeutung für neue Industrieansiedlungen festgelegt.

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

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden die Nutzungsmöglichkeiten eines bereits bebauten und gewerblich genutzten Grundstücks erweitert, eine Neuerschließung von Flächen erfolgt nicht.

Die benachbarte Bahnstrecke ist im Landesentwicklungsplan als überregionale Schienenverbindung festgelegt. Gemäß Ziel 69 ist das Schienennetz für den Personenverkehr sowie für den Güterverkehr bedarfsgerecht zu erhalten und soweit erforderlich auszubauen und zu modernisieren. Diesem Ziel steht der Bebauungsplan nicht entgegen.

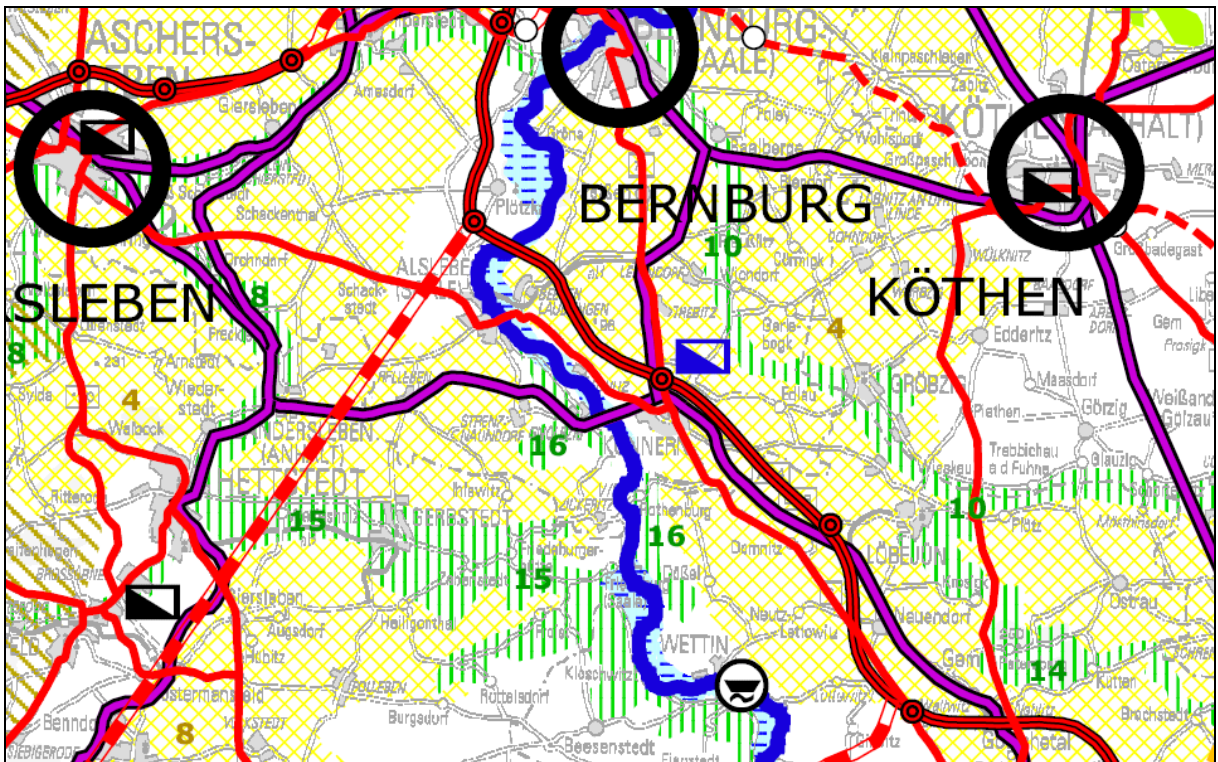


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan 2010

Regionaler Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg

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.

Aus südlicher Richtung reicht das Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft „Gebiet um Staßfurt-Köthen-Aschersleben“ bis an den Geltungsbereich heran. Der zeichnerischen Darstellung des Regionalen Entwicklungsplans ist nicht eindeutig zu entnehmen, ob der Geltungsbereich des Bebauungsplans in dieses Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft hinein reicht. In den ausgewiesenen Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft ist den Belangen der Landwirtschaft als wesentlicher Wirtschaftsfaktor, Nahrungsproduzent und Erhalter der Kulturlandschaft bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ein erhöhtes Gewicht beizumessen.

Da sich der gesamte Geltungsbereich außerhalb von registrierten landwirtschaftlichen Feldblöcken befindet, kann angenommen werden, dass der Geltungsbereich gegenwärtig nicht landwirtschaftlich genutzt wird. Insofern werden die Belange der Landwirtschaft durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht beeinträchtigt. Deshalb wird davon ausgegangen, dass dieses Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft dem Bebauungsplan nicht entgegensteht.

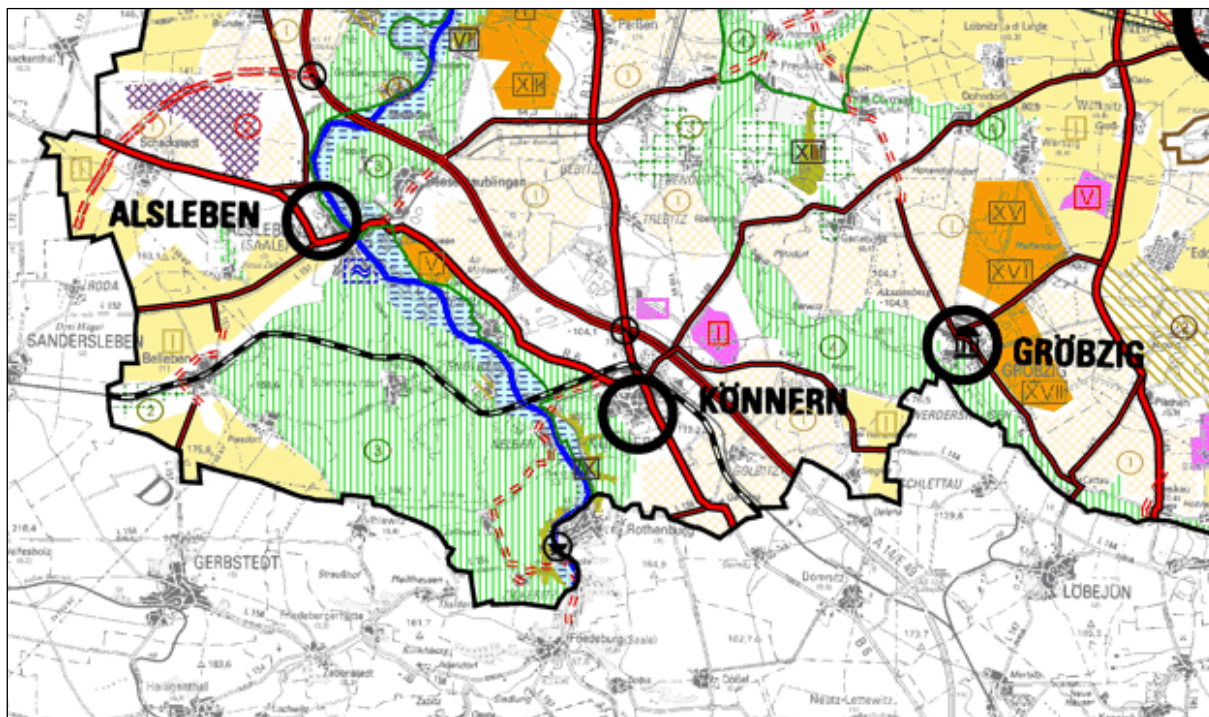


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalen Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg

Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans müssen nur in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung berücksichtigt werden. Diejenigen Ziele, die wortgleich mit denen des Landesentwicklungsplans übereinstimmen, werden in diesem Abschnitt nicht erneut aufgeführt.

Die Stadt Könnern geht davon aus, der Bebauungsplan vor dem Inkrafttreten des gegenwärtig neu in Aufstellung befindlichen Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg wirksam werden wird.

Das Plangebiet liegt innerhalb des nach Grundsatz 137 des Entwurfs des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg vorgesehenen Vorbehaltsgebiets für Landwirtschaft 2 „Gebiet um Staßfurt-Köthen-Aschersleben“. Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft sind nach Ziel 128 des Entwurfs des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg Gebiete, in denen die Landwirtschaft als Nahrungs- und Futtermittelproduzent, als Produzent nachwachsender Rohstoffe sowie als Bewahrer und Entwickler der Kulturlandschaft den wesentlichen Wirtschaftsfaktor darstellt. Der landwirtschaftlichen Bodennutzung ist bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ein erhöhtes Gewicht beizumessen.

Das gesamte Plangebiet wird gegenwärtig nicht landwirtschaftlich genutzt, so dass bei der Aufstellung des Bebauungsplans die landwirtschaftliche Bodennutzung hier für die Abwägung tatsächlich kein ein erhöhtes Gewicht aufweist.

halb anzupassen wäre. Da der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, kann auch davon ausgegangen werden, dass nicht nur der Flächennutzungsplan, sondern auch der Bebauungsplan die geltenden Ziele der Raumordnung beachtet. Das im Bebauungsplan festgesetzte Gewerbegebiet ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Da die Festsetzungen des Bebauungsplans aus der bisherigen Fassung des Flächennutzungsplans entwickelt sind, ist für die Aufstellung des Bebauungsplans eine Änderung des Flächennutzungsplans nicht erforderlich.

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.

Vorrangiges Ziel des Bebauungsplans ist die planungsrechtliche Absicherung der gewerblichen Nutzung des Grundstücks des Unternehmens Dunker Erdbau GmbH am einzigen Gewerbebestandort des Flächennutzungsplans Könnern im Ortsteil Golbitz.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden diese bisher unbepflanzten und im bisherigen Außenbereich gelegenen Flächen städtebauliche geordnet und deren Nutzung zu gewerblichen Zwecken dauerhaft abgesichert.

Zweck des Bebauungsplans ist die Festsetzung eines, ggf. in Teilgebiete gegliederten Gewerbegebiets sowie die Berücksichtigung der Anforderungen des Lärmschutzes einschließlich der Vorbelastung durch Gewerbe- und Verkehrslärm.

Im Bebauungsplan sollen die durch dessen Verwirklichung zu erwartenden Konflikte gelöst werden. Dies betrifft insbesondere Konflikte hinsichtlich der Belange Lärmschutz, Naturschutz, Verkehr, Orts- und Landschaftsbild sowie Ver- und Entsorgung.

Der Bebauungsplan berücksichtigt insbesondere die nachfolgend aufgeführten öffentlichen Belange. Bei allen diesen Belangen handelt es sich um städtebauliche Belange. Auch die

privaten Belange werden bei der Abwägung im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplans berücksichtigt.

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)
- die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)
- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)
- die Belange der Wirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 Buchst. a BauGB)
- die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 Buchst. c BauGB)
- die Belange des Telekommunikationswesens (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 Buchst. d BauGB)
- die Belange der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 Buchst. e BauGB)

Der Bebauungsplan soll die Durchführung des erforderlichen Ausgleichs für die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft ermitteln, regeln und sichern.

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

Das Baugebiet im Geltungsbereich wird als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.

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

Im Gewerbegebiet sind Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieser Satzung und unzulässig (textliche Festsetzung 1.1).

Im Gewerbegebiet sind Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig (textliche Festsetzung 1.2).

Vergnügungsstätten und Tankstellen sind mit der von der Stadt Könnern angestrebten städtebaulichen Ausprägung des Baugebiets im Geltungsbereich nicht vereinbar. Das Ortsbild im festgesetzten Gewerbegebiet soll nicht durch Vergnügungsstätten oder Tankstellen 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.

Im Gewerbegebiet sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und nicht zulässig (textliche Festsetzung 1.3).

Danach sind im festgesetzten Gewerbegebiet allgemein zulässig

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

Danach sind im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässig:
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Innerhalb des Gewerbegebietes sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der jeweiligen Nutzungsschablone angegebenen Emissionskontingente $L_{EK,i}$ nach DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ (Ausgabe 12/2006)¹ weder tags (06.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschreiten. Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt nach DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ (Ausgabe 12/2006), Abschnitt 5. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn die Beurteilungspegel L_r Tag und Nacht die entsprechenden Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreiten (Relevanzgrenze) (textliche Festsetzung 1.4).

Diese Festsetzung dient der vorbeugenden Umweltvorsorge im Hinblick auf benachbarte schutzbedürftige Wohnnutzungen in der Ortschaft Golbitz (Linus-Pauling-Straße) außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird im Gewerbegebiet durch die Grundflächenzahl (GRZ, § 19 Abs. 1 BauNVO), die Geschossflächenzahl (GFZ, § 20 Abs. 2 BauNVO), die Baumassenzahl (BMZ, § 21 Abs. 1 BauNVO) und die Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

Im Gewerbegebiet wird die Grundflächenzahl mit 0,8, die Geschossflächenzahl wird mit 1,0 festgesetzt. Der Wert für die Grundflächenzahl in den Gewerbegebieten entspricht der Obergrenze für die Grundflächenzahl in Gewerbegebieten gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO. Die Geschossflächenzahl in den Gewerbegebieten unterschreitet die Obergrenze für die Geschossflächenzahl in Gewerbegebieten gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO deutlich.

Die festgesetzten Grundflächenzahlen und Geschossflächenzahlen sollen grundsätzlich die Gestaltungsmöglichkeiten der Grundstückseigentümer möglichst wenig beeinträchtigen.

Im Gewerbegebiet wird die Baumassenzahl mit 10,0 festgesetzt, dies ist die Obergrenze für die Baumassenzahl in Gewerbegebieten in § 17 Abs. 1 BauNVO.

Die zulässige Grundfläche darf nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu 50% überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8, soweit der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt. Mit der Festsetzung der GRZ von 0,8 ist die maximal zulässige Grundfläche in Gewerbegebieten bereits ausgeschöpft.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse im Bebauungsplan wird nicht festgesetzt. Eine entsprechende Festsetzung wird städtebaulich nicht für erforderlich gehalten.

Das Höchstmaß wird für die Oberkante (OK) baulicher Anlagen festgesetzt. Anders als ein Bezug auf Trauf- oder Firsthöhe bestimmt die Oberkante baulicher Anlagen für bauliche Anlagen aller Dachformen die von außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wahrgenommene Bauhöhe. Die Bezugshöhe für die zulässige Höhe baulicher Anlagen ist die im

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

Bebauungsplan angegebene Höhenlage an der Einmündung der Gemeindestraße von der K 2529 zum Ortsteil Garsena (textliche Festsetzung 2).

Die Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen dient der Verminderung von Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbilds.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise

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

Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die Baugrenzen werden im Gewerbegebiet so festgesetzt, dass die Baugrundstücke möglichst weitgehend baulich genutzt werden können. Dabei werden die straßenrechtlichen Anbauverbote gemäß § 24 Abs. 1 Straßengesetz für das Land Sachsen-Anhalt (StrG LSA) sowie die Verbote zur Anlage von Außenwerbung gemäß § 24 Abs. 7 StrG LSA längs der Kreisstraße 2529 in einer Entfernung bis zu 20 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, durch die räumliche Lage der Baugrenzen beachtet.

5.4 Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung des Geltungsbereichs erfolgt über die Kreisstraße 2529 aus. Die K 2529, die von Könnern nach Golbitz führt, endet unmittelbar westlich des Bahnübergangs. Für die K 2529 liegen keine aktuellen Ergebnisse einer Straßenverkehrszählung vor. Die K 2529 wird in dem Abschnitt auf Höhe des Gebiets des Bebauungsplans ausschließlich durch Quell- und Zielverkehr von und nach Golbitz und die Anlieger des festgesetzten Gewerbegebiets befahren werden. Aufgrund der niedrigen Einwohnerzahl von Golbitz von ca. 240 und der Größe des festgesetzten Gewerbegebiets kann auf der K 2529 im relevanten Abschnitt nur von einem geringen Verkehrsaufkommen und einer verkehrlich gering belasteten Grundstückszufahrt in das Gewerbegebiet ausgegangen werden.

Im Bereich des Bahnübergangs und weiter östlich handelt es sich bei der weiterführenden Straße um eine Gemeindestraße. Vor dem Bahnübergang und somit auch vor dem Ende der K 2529 beginnt keine Ortsdurchfahrt, so dass sich die K 2529 längs des Geltungsbereichs des Bebauungsplans auf freier Strecke außerhalb einer Ortsdurchfahrt befindet.

Für den Bereich der Zufahrt zum festgesetzten Gewerbegebiet kann nach Überprüfung festgestellt werden, dass die Sichtfelder eingehalten werden.

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Auf dem Flurstück 22/7 befindet sich der Straßengraben längs der K 2529, der der Ableitung des auf der Fahrbahn der Kreisstraße anfallenden Regenwassers dient. Gräben und Entwässerungsanlagen sind gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 1 StrG LSA Bestandteile des Straßenkörpers

und somit auch Bestandteil der öffentlichen Straße. Deshalb wird die im Geltungsbereich gelegene Teilfläche des Flurstücks 22/7 als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Die Flurstücke 1010 und 1019 werden als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Diese beiden Flurstücke sind Bestandteil der Gemeindestraße von der K 2529 nach Golbitz. Beide Flurstücke werden jeweils in ihrer gesamten Länge als Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Der Abschnitt dieser Verkehrsfläche außerhalb des Geltungsbereichs in Richtung Garsena bleibt wie bisher eine Gemeindestraße.

Grundsätzlich wird jeweils die gesamte Breite der Straßenflurstücke als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Bei den festgesetzten Straßenverkehrsflächen im Geltungsbereich handelt es sich um Bestandteile einer Gemeindestraße im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 3 StrG LSA.

Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Die Benutzung einer Straße über den Gemeingebrauch hinaus ist gemäß § 18 Abs. 1 StrG LSA Sondernutzung. Sie bedarf der Erlaubnis der Straßenbaubehörde. Eine Zufahrt ist gemäß § 22 Abs. 1 StrG LSA die für die Benutzung mit Fahrzeugen bestimmte Verbindung von Grundstücken mit einer Straße. Zufahrten zu Landes- und Kreisstraßen außerhalb der zur Erschließung bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten gelten gemäß § 22 Abs. 2 StrG LSA als Sondernutzung im Sinne des § 18 StrG LSA, wenn sie neu angelegt oder geändert werden. Eine Änderung liegt auch vor, wenn eine Zufahrt gegenüber dem bisherigen Zustand einem erheblich größeren oder einem andersartigen Verkehr als bisher dienen soll.

Vom Gewerbegebiet aus ist bereits eine direkte Zufahrt zur K 2529 vorhanden. Da das Gewerbegebiet auch bereits bisher baulich genutzt wird, wird für diese Zufahrt nicht von einem erheblich größeren oder einem andersartigen Verkehr als bisher ausgegangen. Insofern handelt es sich bei dieser Zufahrt zur K 2529 nicht um eine Neuanlage oder Änderung einer Zufahrt zu einer Kreisstraße.

Bei neu anzulegenden verkehrlichen Anbindungen des Gewerbegebiets an die K 2529 würde es sich dagegen um straßenrechtlich genehmigungspflichtige Sondernutzungen handeln. Deshalb werden außerhalb der vorhandenen Zufahrt vom Gewerbegebiet zur K 2529 entlang der K 2529 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die Baugebiete des Bebauungsplans sind über die Haltestelle „Golbitz“ der Regionalbuslinie 126 Könnern – Garsena – Golbitz – Könnern – Nelben – Zellewitz – Zickeritz – Brücke an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden.

5.5 Ver- und Entsorgung

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

Elektrizität

Das Plangebiet wird durch die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH (Mitnetz Strom) mit Elektroenergie versorgt. Flächen von Trafostationen werden nicht gesondert festgesetzt, da diese als Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO in den Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden können.

Im Süden des Geltungsbereichs befinden sich Leitungen des Niederspannungsnetzes als Erdkabel. Von der Linus-Pauling-Straße im Osten verläuft die Leitung bis zum vorhandenen Wirtschaftsgebäude. Dieses Erdkabel wird im Bebauungsplan als unterirdische Versorgungsleitung festgesetzt. Die Trasse dieses Abschnitts des Erdkabels wird einschließlich des Schutzstreifens in der erforderlichen Breite von 2,0 m als mit Leitungsrechten zu belastende Flächen festgesetzt.

Trinkwasser

Die Versorgung des Plangebiets mit Trinkwasser erfolgt durch die Wasserversorgungsgesellschaft in Mitteldeutschland mbH (MIDEWA). Südlich der Kreisstraße 2529 verläuft eine Trinkwasserleitung DN 300 von Könnern nach Golbitz. An der Gemeindestraße von der K 2529 in Richtung Garsena zweigt diese in Richtung Süden ab. Zur Gewährleistung der notwendigen Sicherheitsabstände von 6 m Gesamtbreite nach DIN EN 805 "Wasserversorgung – Anforderungen an Wasserversorgungssysteme und deren Bauteile außerhalb von Gebäuden" und dem DVWG-Regelwerk W 400 "Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen" (TRVV), Teil 1: "Planung" werden mit Leitungsrechten zu belastende Flächen festgesetzt.

Löschwasser

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

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

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

In Gewerbegebieten mit einer Geschossflächenzahl von 1,0 beträgt der Löschwasserbedarf bei kleiner und mittlerer Gefahr der Brandausbreitung 96 m³/h sowie bei großer Gefahr der Brandausbreitung 192 m³/h.

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

Feuerbeständige oder feuerhemmende Umfassungen sind solche, die die Anforderungen des § 27 Abs. 2 Satz 1 BauO LSA erfüllen. Danach müssen nichttragende Außenwände und nichttragende Teile tragender Außenwände aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen; sie sind aus brennbaren Baustoffen zulässig, wenn sie als raumabschließende Bauteile feuerhemmend sind. § 27 Abs. 2 BauO LSA gilt gemäß § 27 Abs. 5 BauO LSA nicht für Gebäude der Gebäudeklassen 1 bis 3. Gebäude werden nach § 2 Abs. 3 Satz 1 BauO LSA in die Ge-

bäudeklassen 1 bis 5 eingeteilt. Gebäude mit einer Höhe von mehr als 7 m sind dabei stets den Gebäudeklassen 4 und 5, deren Außenwände aus nichtbrennbaren oder feuerhemmenden Baustoffen bestehen müssen, zuzuordnen. Im Gebiet des Bebauungsplans sind gegenwärtig nur bauliche Anlagen mit Außenwänden aus nichtbrennbaren oder feuerhemmenden Baustoffen vorhanden. Für die Zukunft werden in diesem Gebiet keine anderen baulichen Anlagen als mit Außenwänden aus nichtbrennbaren oder feuerhemmenden Baustoffen erwartet.

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

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

Aus der Löschzeit von 2 Stunden ergibt sich bei kleiner Gefahr der Brandausbreitung ein gesamter Löschwasserbedarf von 192 m³. Von den Löschwasserentnahmemöglichkeiten ausgehend werden gemäß Abschnitt 6.3 des Arbeitsblattes Brandobjekte in einem Umkreis von jeweils 300 m erfasst. Der dem Gebiet des Bebauungsplans nächstgelegene Hydrant befindet sich zwischen der Bahnlinie und dem Ortseingang auf einer Trinkwasserleitung östlich des Plangebiets. Von diesem Hydranten aus wird das gesamte Gebiet des Bebauungsplans innerhalb eines Umkreises von 300 m erreicht. Da sich zwischen dem Hydranten und dem Gewerbegebiet die Bahnstrecke 6344 Halle – Könnern – Belleben – Sandersleben – Aschersleben – Halberstadt – Vienenburg befindet, ist eine Nutzung für die Löschwasserentnahme ohne gefährliche Eingriffe in den Bahnverkehr (§ 315 StGB) nicht möglich.

Eine Trinkwasserversorgungsleitung der Wasserversorgungsgesellschaft in Mitteldeutschland mbH (MIDEWA) DN 300 verläuft südlich der K 2529 sowie westlich der Gemeindestraße von der K 2529 in Richtung Garsena. Zur Bereitstellung der erforderlichen Löschwassermenge ist die Errichtung von zwei Hydranten auf dieser Versorgungsleitung notwendig. Damit kann das gesamte Gewerbegebiet innerhalb eines Umkreises von 300 m um die beiden neu zu errichtenden Hydranten erreicht und die erforderliche Löschwassermenge bereitgestellt werden. Die Festlegung der Standorte der Hydranten hat in Abstimmung mit der MIDEWA GmbH im Zuge der Erschließung des Gewerbegebiets zu erfolgen.

Die Messung der MIDEWA GmbH am Bahndüker an der Linus-Pauling-Straße am 18.08.2017 ergab eine Entnahmemenge bei 1,5 bar Restdruck von 73,0 m³/h. Der erforderliche Löschwasserbedarf konnte durch die aktuelle Messung der MIDEWA GmbH nicht bestätigt werden. Des Weiteren beeinflusst nach der Stellungnahme der MIDEWA GmbH zum Entwurf des Bebauungsplans vom 28.08.2017 ein unmittelbar im Versorgungsverbund ansässiger Großabnehmer durch schwankendes Abnahmeverhalten die Leistungsfähigkeit des Trinkwassernetzes maßgebend. Deshalb kann der Löschwasserbedarf nicht grundlegend aus dem Trinkwassernetz gedeckt werden. Eine zusätzliche Errichtung von 2 Hydranten würde der flächenmäßigen Bereitstellung von Löschwasser nach DVGW W 405 nachkommen, jedoch nicht der mengenmäßigen Forderung entsprechen.

Stattdessen muss eine ausreichende Bereitstellung an Löschwasser auf andere Weise (z.B. Zisterne, Löschwasserteich, Löschwasserbrunnen) erfolgen. Vor der Errichtung oder Erweiterung von Gebäuden im Plangebiet ist deshalb die erforderliche Löschwassermenge bereitzustellen. Für eine entsprechende textliche Festsetzung fehlt es an einer Rechtsgrundlage.

Schmutzwasser

Nach der Stellungnahme des Wasserzweckverbands "Saale-Fuhne-Ziethen" zum Vorentwurf vom 22.05.2015 untersteht das Gewerbegebiet auf der Grundlage des Abwasserbeseitigungskonzepts Schmutzwasser der Satzung Nr. 02/13 über die Abwasserbeseitigung und den Anschluss an die öffentlichen Abwasserbeseitigungsanlagen des Wasserzweckverbands "Saale-Fuhne-Ziethen" (Abwasserbeseitigungssatzung, ABS-WVS) dem Anschluss- und Benutzungszwang für Schmutzwasser.

Das Gewerbegebiet ist über ein Pumpwerk an die vorhandene öffentliche Schmutzwasserdruckleitung DN 125 Golbitz – Könnern des Wasserzweckverbands "Saale-Fuhne-Ziethen", die in der Kreisstraße 2529 verläuft, anzuschließen. Diese Leitung führt von der Raststätte "Plötzetal" an der A 14 in Richtung Könnern. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans selbst sind keine zentralen Abwasserbeseitigungsanlagen des Wasserzweckverbands „Saale-Fuhne-Ziethen“ vorhanden.

Eine Entsorgung des anfallenden Abwassers über vollbiologische Kleinkläranlagen oder abflusslose Sammelgruben ist im Gebiet des Bebauungsplans nicht vorgesehen.

Das anfallende Schmutzwasser wird bisher 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 § 16 Abs. 1 Satz 2 der Abwasserbeseitigungssatzung des Verbandes ungehindert Zutritt zu gewähren. Das anfallende Abwasser bzw. der anfallende Fäkalschlamm werden einer Behandlungsanlage zugeführt. Kleinkläranlagen müssen den Anforderungen der DIN EN 12566 "Kleinkläranlagen für bis zu 50 EW", Teil 3 "Vorgefertigte und/oder vor Ort montierte Anlagen zur Behandlung von häuslichem Schmutzwasser" (Ausgabe September 2013) entsprechen.

Im Einzelnen gilt gemäß § 16 Abs. 2 der Abwasserbeseitigungssatzung für die Entleerungshäufigkeit:

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

Niederschlagswasser

Niederschlagswasser soll gemäß § 55 Abs. 2 WHG ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Nach § 79b Abs. 1 Satz 1 WG LSA ist zur Beseitigung des Niederschlagswassers anstelle der Gemeinde der Grundstückseigentümer verpflichtet, soweit nicht die Gemeinde den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten.

Nach der Stellungnahme des Wasserzweckverbands "Saale-Fuhne-Ziethen" zum Vorentwurf vom 22.05.2015 ist Niederschlagswasser von befestigten Flächen auf dem Grundstück nach dem Niederschlagswasserbeseitigungskonzept des Wasserzweckverbands zentral in die nächstgelegene Vorflut abzuleiten, da eine Versickerung auf Grund der vorhandenen Bodenbeschaffenheiten nicht möglich ist.

Deshalb scheidet eine ortsnahe Versickerung oder Verrieselung des anfallenden Niederschlagswassers oder dessen Einleitung über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer aus, so dass nur die Möglichkeit der direkten Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers verbleibt.

Das auf den Grundstücken anfallende Regenwasser wird gegenwärtig auf den Grundstücken versickert. Falls Anlagen zur Regenwasserbeseitigung neu errichtet werden müssen, kann auch eine Ableitung des im Geltungsbereich des Bebauungsplans anfallenden Regenwassers über den südlich des Plangebiets gelegenen Stritzkenbach erfolgen. Der dann notwendige Kanal kann in der Gemeindestraße von der K 2529 nach Garsena bis zum Stritzkenbach verlegt werden.

Bei dem Einleiten des Niederschlagswassers in ein Oberflächengewässer wie den Stritzkenbach handelt es sich um das Einleiten von Stoffen in Gewässer im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG und somit um die Benutzung eines Gewässers. Die Benutzung eines Gewässers bedarf gemäß § 8 Abs. 1 WHG der Erlaubnis oder der Bewilligung. Die Erlaubnis gewährt gemäß § 10 Abs. 1 WHG die Befugnis, die Bewilligung das Recht, ein Gewässer zu einem bestimmten Zweck in einer nach Art und Maß bestimmten Weise zu benutzen. Ein entsprechender Antrag für die Benutzung des Gewässers ist bei der unteren Wasserbehörde einzureichen.

Gas

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nicht an das Gasnetz angeschlossen. In der Stadt Könnern ist Gasnetzbetreiber die Gasversorgung durch die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Gas mbH (Mitnetz Gas).

In unmittelbarer Nähe des Geltungsbereichs verläuft die im Jahr 2006 verlegte Gashochdruckleitung TN 475 DN 200 des Unternehmens Mitnetz Gas. Diese Leitung kreuzt aus östlicher Richtung kommend die Bahnstrecke nördlich des Bahnübergangs am Ende der K 2529 und trifft etwa auf Höhe der Mitte des Geltungsbereichs auf den nördlichen Rand der K 2529. Von dort aus verläuft diese Gasdruckleitung längs der K 2529 bis zur nordwestlichen Ecke des Geltungsbereichs, um dann im rechten Winkel in südwestliche Richtung abzuknicken, die K 2529 zu kreuzen und weiter auf freiem Feld zu verlaufen. Die Gashochdruckleitung und auch deren Schutzstreifen mit einer Gesamtbreite 4,0 m liegen vollständig außerhalb des Gebiets des Bebauungsplans.

Mit der Inbetriebnahme der im Jahr 2006 errichteten Gasleitung wurde eine ältere Gasleitung DN 300 aus dem Jahr 1963 außer Betrieb genommen, die den Geltungsbereich quert. Da diese ältere Leitung außer Betrieb genommen wurde und im Bereich der Kreuzung der Bahnstrecke verdämmt wurde, ist die Festsetzung eines Leitungsrechts für diese Leitung nicht erforderlich.

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 südlich der K 2529. In diesem Abschnitt werden Flächen, die mit Leitungsrechten zu belasten sind, festgesetzt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist derzeit nicht an das Telekommunikationsnetz angeschlossen.

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 Verlegun-

gen 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 durch den Kreiswirtschaftsbetrieb des Salzlandkreises über die turnusmäßige Hausmüllabfuhr an den Grundstücken. Die Fahrbahnbreite der Straßenverkehrsflächen ist so bemessen, dass deren Befahren durch 3-achsige Müllfahrzeuge gewährleistet ist. Die beiden an das Gebiet des Bebauungsplans grenzenden Straßen können von 3-achsigen Müllfahrzeugen befahren werden.

5.6 Grünflächen

Die Flächen im Bereich der vorhandenen Hecke aus Bäumen und Sträuchern längs der K 2529, von deren festgesetzter Verlängerung in Richtung Bahnanlagen sowie die festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im westlichen Teil des Plangebiets werden als Grünflächen festgesetzt. Da sich diese Flächen in privatem Eigentum befinden, werden sie als private Grünflächen festgesetzt. Als Zweckbestimmung wird "Biotopverbund" gewählt. Mit der Festsetzung dieser Art der Nutzungsart wird klargestellt, dass diese Flächen nicht Bestandteil des Baulands im Sinne des § 19 Abs. 3 Satz 1 BauNVO sind.

5.7 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Im Süden des Gewerbegebiets werden beiderseits eines Niederspannungskabels Leitungsrechte festgesetzt. Begünstigte ist die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH (Mitnetz Strom). Die mit Leitungsrechten zu belastende Fläche hat eine Gesamtbreite von 2,0 m. Auf der mit Leitungsrechten zu belastenden Fläche dürfen keine Gebäude errichtet werden sowie keine Bäume und Sträucher angepflanzt werden (textliche Festsetzung 3.1).

Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplans werden beiderseits von Telekommunikationslinien Leitungsrechte festgesetzt. Begünstigte ist die Telekom Deutschland GmbH. Die mit Leitungsrechten zu belastende Fläche hat eine Gesamtbreite von 2,0 m. Auf der mit Leitungsrechten zu belastenden Fläche dürfen keine Gebäude errichtet werden sowie keine Bäume und Sträucher angepflanzt werden (textliche Festsetzung 3.2).

Im nördlichen und östlichen Teil des Bebauungsplans werden beiderseits der Trinkwasserversorgungsleitung DN 300 Leitungsrechte festgesetzt. Begünstigte ist die Wasserversorgungsgesellschaft in Mitteldeutschland mbH (MIDEWA). Die mit Leitungsrechten zu belastende Fläche hat eine Gesamtbreite von 6,0 m. Auf der mit Leitungsrechten zu belastenden Fläche dürfen keine Gebäude errichtet werden sowie keine Bäume und Sträucher angepflanzt werden (textliche Festsetzung 3.3).

Die festgesetzte mit Leitungsrechten zugunsten der Trinkwasserversorgungsleitung belastete Fläche schränkt zwar die durch Baugrenze festgesetzten überbaubaren Grundstücksflä-

chen ein. Hierbei handelt es sich nicht um zwei einander widersprechende Festsetzungen. Vielmehr konkretisiert die mit Leitungsrechten belastete Fläche einschränkend die Möglichkeiten der Überbauung dieser Flächen.

Nach der textlichen Festsetzung 3.3 dürfen innerhalb dieser mit Leitungsrechten belasteten Fläche keine Gebäude errichtet werden, die Errichtung anderer baulicher Anlagen als Gebäude lässt diese textliche Festsetzung dagegen zu. Zudem ist es auch möglich, dass nach Inkrafttreten des Bebauungsplans die Trinkwasserleitung in eine andere Trassenlage verlegt wird, so dass das für die Leitung festgesetzte Leitungsrecht funktionslos würde und eine Bebauung dann auch innerhalb der mit Leitungsrechten belasteten Fläche möglich wäre.

5.8 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 Geltungsbereichs durch entsprechende Festsetzungen) wurden in einem schalltechnischen Gutachtens (KURZ und FISCHER GmbH 2014) geklärt.

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

Die örtliche Situation innerhalb des Geltungsbereichs ist wie folgt gekennzeichnet (Ortsbesichtigung im September 2014):

- innerhalb des Gewerbegebiets (GE): vorhandene Gewerbenutzung als Wirtschaftsgebäude und Lagerfläche.

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

- Mischgebietsnutzung Ortslage Golbitz nördlich der Linus-Pauling-Straße
- Mischgebietsnutzung Ortslage Golbitz südlich der Linus-Pauling-Straße, Straße Am Berg.

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, Teil 1 stellen aus Sicht des Schallschutzes im Städtebau erwünschte Zielwerte dar. Sie dienen lediglich als Anhalt, so dass von ihnen sowohl nach oben (bei Überwiegen anderer Belange) als auch nach unten abgewichen werden kann.

Aus den allgemeinen Ausführungen dieses Abschnitts wird deutlich, dass für städtebauliche Planungen (Bebauungspläne) grundsätzlich keine rechtsverbindlichen absoluten Grenzen für Lärmimmissionen bestehen. Die Rechtmäßigkeit der konkreten planerischen Lösung kann ausschließlich nach den Maßstäben des Abwägungsgebots (§ 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 das Gewerbegebiet 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 Geltungsbereich festzusetzende Gewerbegebiet die möglichen Emissionskontingente $L_{EK,i}$ ermittelt, mit denen die zulässigen Gesamt-Immissionswerte eingehalten werden können.

Unter Berücksichtigung der konkreten örtlichen Situation ist es möglich, Zusatzkontingente $L_{EK,i,zus}$ als Zuschlag für die entsprechende Teilfläche i festzusetzen. Dies sind Zuschläge für einzelne, definierte Richtungssektoren (bezogen auf einen Vollkreis mit Norden = 0°, 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 das Gewerbegebiet festgesetzt werden. Dies ist mit Bezug auf § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO möglich, da Emissions- und Zusatzkontingente als Eigenschaften der jeweiligen Baugebiete anzusehen sind. Voraussetzung ist jedoch eine Gliederung des Gewerbegebiets.

Gemäß der DIN 18005, Teil 1 kann für Gewerbegebiete, deren Schallemissionen nicht näher bekannt sind, als Ansatz für eine uneingeschränkte Auslastbarkeit ein flächenbezogener Schallleistungspegel von $L_{WA} = 60 \text{ dB(A)/m}^2$ durchgängig für Tag und Nacht gewählt wer-

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

Die Verkehrslärmemissionen und -immissionen sind mit Verweis auf Nr. 7.1 (Straßenverkehr) der DIN 18 005, Teil 1 gemäß RLS-90 zu berechnen.

Baurechtlich ergibt sich die Notwendigkeit des Nachweises ausreichenden Schallschutzes von planungsrechtlich innerhalb des Geltungsbereichs vorhandenen und zulässigen schutzbedürftigen Räumen (Wohnungen, Büros und ggf. andere im Sinne der DIN 4109 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. Da auf eine Wohnnutzung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans ausnahmsweise verzichtet wird, ist eine weitere Untersuchung nicht notwendig.

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 Schalldämm-Maßen (erf. $R_{w,res}$) für Außenfassaden schutzbedürftiger Räume ableiten zu können.

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

Nr.	Bezeichnung	Nutzungsart	Bemerkung
I 1	Linus-Pauling-Straße, Golbitz	MI	außerhalb Geltungsbereich
I 2	Straße am Berg, Golbitz	MI	außerhalb Geltungsbereich

Tabelle 1: Immissionsorte

Den schalltechnischen Berechnungen für das im Geltungsbereich vorgesehene Gewerbegebiet wurden keine Vorbelastung durch Geräusche von bestehenden Betrieben und Anlagen außerhalb des Gebiets des Bebauungsplans an den Immissionsorten I 1 und I 2 zu Grunde gelegt. Die Berechnungen erfolgten mit dem Ziel, vorab zu prüfen, ob das Gewerbegebiet mit den ermittelten und festzusetzenden Emissionskontingenten vollziehbar ist.

Für die Verkehrslärmuntersuchung sind als Schallquellen, die K 2529 und die Bahnstrecke 6344 Halle – Könnern heran zu ziehen. Für die relevante Straße K 2529, Kreisstraße Könnern – Golbitz, lagen zum Zeitpunkt der Untersuchungen keine Angaben zu Verkehrszahlen vor. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchungen wurde daher die Verkehrsmenge für die Kreisstraße K 2529 mit einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke von DTV = 2.000 Kfz / 24 h angesetzt. Für die Verkehrsverteilung auf den Tag- und Nachtzeitraum sowie die Lkw-Anteile wurden die Angaben nach RLS-90 zugrunde gelegt.

Mit dem vorgenommenen Ansatz der Verkehrsmenge und den berücksichtigten Lkw-Anteilen von tags 20% und nachts 10% kann davon ausgegangen werden, dass bei den Berechnungen die Ergebnisse eine maximale Abschätzung darstellen.

Bei der Berechnung des Beurteilungspegels waren für die relevanten Straßenabschnitte in der Umgebung des Gebiets des Bebauungsplans keine Zuschläge nach RLS-90 für Steigungen, Signalanlagen oder die Straßenoberfläche erforderlich. Pegelerhöhungen durch Mehrfachreflexionen an bebauten Straßenabschnitt brauchen bei der vorhandenen örtlichen Situation mit Ackerflächen nördlich der Kreisstraße K 2529 nicht berücksichtigt werden.

Aus den aufgeführten Verkehrskenndaten ergeben sich nach RLS-90 die in der folgenden Tabelle aufgeführten Emissionspegel.

lfd. Nr.	Straße	Emissionspegel L_{mE} nach RLS-90 in [dB(A)]	
		tags	nachts
1	K 2529 außerhalb Ortslage	62,2	51,9
2	K 2529 innerhalb Ortslage	58,8	47,8

Tabelle 2: Emissionspegel L_{mE} nach RLS-90 für die Teilabschnitte der Straßen

Für die eingleisige nicht elektrifizierte Bahnstrecke 6344 Halle – Könnern, welche sich östlich des Gewerbegebiets befindet, wurden die Angaben zur Zuganzahl sowie den weiteren schalltechnisch relevanten Parametern (Zugart, Bremsbauart, Geschwindigkeit, Länge, Fahrzeugart, Fahrbahnart) entsprechend den zur Verfügung gestellten Daten der Deutschen Bahn AG vom 08.07.2014 berücksichtigt.

Bei den vorliegenden Daten für den Ist-Zustand (Verkehrszählung 2013) und die Prognose 2025 wurden die Berechnungen auf Grundlage der Prognosedaten 2025 durchgeführt.

Bei der Durchführung nach der derzeit gültigen Berechnungsvorschrift Schall 03 wird ein Schienenbonus berücksichtigt. Entsprechend den Angaben der Deutschen Bahn AG zu den Daten vom 08.07.2014 wird aus diesem Grund bei der Bremsbauart der Güterzüge ein SB-Anteil (Anteil Verbundstoff-Klotzbremsen) von 0% angesetzt.

lfd. Nr.	Zugart	a_T	a_N	S in [%]	l_z in [m]	v in [km/h]	Fb in [dB]	Fz in [dB]
1	GZ-V	4	2	0	600	100	2	0
2	RV-VT	33	5	100	60	120	2	0
3	RV-VT	15	1	100	110	160	2	0

Tabelle 3: Verkehrskenndaten Schienenverkehr, Prognose 2025

In der Tabelle bedeuten:

- a_T Verkehrsstärke im Zeitbereich tags
 a_N Verkehrsstärke im Zeitbereich nachts
S Scheibenbremsenanteil
 l_z Zuglänge
v zulässige Geschwindigkeit
Fb Fahrbahnart (Korrektur in dB), hier Betonschwelle in Schotterbett bzw. im Bereich des Bahnübergangs von 5 dB
Fz Fahrzeugart (Korrektur)

Aus den aufgeführten Zugzahlen ergeben sich nach Schall 03 die in der folgenden Tabelle aufgeführten Emissionspegel.

lfd. Nr.	Schienenabschnitt	Emissionspegel L_{mE} nach Schall 03 in [dB(A)]	
		tags	nachts
1	Schienenstrecke 6344 Schotterbett - Betonschwelle	63,8	62,2
2	Schienenstrecke 6344 Bereich Bahnübergang	66,8	65,2

Tabelle 4: Emissionspegel des Schienenverkehrs

Die Berechnungen der zu erwartenden Verkehrslärmimmissionen wurden nach RLS-90 bzw. Schall 03 mit dem Schallausbreitungsberechnungsprogramm SoundPLAN Version 7.3 vorgenommen.

Die Immissionsberechnung berücksichtigt Entfernungseinflüsse, Abschirmungen, Reflexionen und Bodendämpfung. Es erfolgt eine Unterscheidung in Direktschall und Schall, der durch Reflexionen hervorgerufen wird.

Zur Darstellung der Geräuscheinwirkungen durch den Verkehrslärm innerhalb des Plangebiets wurden flächenhafte Isophonenkarten unter Berücksichtigung freier Schallausbreitung für die kritischste Höhe des 2. OG erstellt. Der zur Beurteilung maßgebliche Orientierungswert der DIN 18005 wurde gesondert ermittelt und dargestellt.

Der zur Beurteilung herangezogene Orientierungswert der DIN 18005 für Gewerbegebiete im Tagzeitraum von 65 dB(A) wird nach den Berechnungen entlang der Kreisstraße K 2529 sowie im Nahbereich der Bahnstrecke überschritten. Betrachtungen zum Nachtzeitraum sind bei der geplanten Nutzung – Verzicht auf ausnahmsweise zulässige Wohnungen – nicht erforderlich.

Mit der schalltechnischen Untersuchung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet am Backfeld Golbitz" wurden lärmtechnische Belange für die städtebauliche Planung geklärt. Untersucht wurde insbesondere, wie die Verträglichkeit des geplanten Gewerbegebiets mit schützenswerten Nutzungen außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans durch entsprechende Festsetzungen sichergestellt werden kann. Darüber hinaus wurden Verkehrslärberechnungen durchgeführt.

Im Einzelnen ergeben sich folgende Aussagen:

Gewerbelärm

Nach DIN 45691, Abschnitt 4.2, sind die Planwerte L_{PI} für die Immissionsorte I 1 und I 2 zu ermitteln, die durch den Beurteilungspegel L_T sämtlicher einwirkender Geräusche von Betrieben und Anlagen im Plangebiet nicht überschritten werden dürfen. Im vorliegenden Fall ohne Vorbelastung durch Geräusche von bestehenden Betrieben und Anlagen außerhalb des Plangebiets an den Immissionsorten I 1 und I 2 ist der Planwert L_{PI} gleich dem Gesamt-Immissionswert L_{GI} gemäß der Gebietseinstufung.

Für den Gesamt-Immissionswert werden nach DIN 45691, Abschnitt 4.1, die schalltechnischen Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu DIN 18005, Teil 1 zugrunde gelegt - identisch mit Immissionsrichtwerten nach TA Lärm.

Bei der vorliegenden Gebietseinstufung als Mischgebiet (MI) für die Immissionsorte I 1 und I 2 beträgt der Planwert im Tagzeitraum $L_{PI,tags} = 60$ dB(A) und im Nachtzeitraum $L_{PI,nachts} = 45$ dB(A).

Die Emissionskontingente geben die zulässige immissionswirksame Schallabstrahlung pro Quadratmeter der als Gewerbegebiet festgesetzten Fläche an (Bezugsfläche gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO).

Durch die Festsetzung der maximal zulässigen Schallabstrahlung soll sichergestellt werden, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der umliegenden schützenswerten Bebauung unter Berücksichtigung aller einwirkenden gewerblichen Anlagen eingehalten werden.

Nach den Berechnungen wurden als Emissionskontingente $L_{EK, tags} 73$ dB(A)/m² und nachts $L_{EK, nachts} 58$ dB(A)/m² für das Gewerbegebiet ermittelt. Daraus resultieren Immissionskontingente $L_{IK,i}$ von der Fläche am Immissionsort I 1 tags 59,4 dB(A) und nachts 44,4 dB(A) und damit eine Unterschreitung des Immissionskontingents von jeweils 0,6 dB(A) tags und nachts. Am Immissionsort I 2 wird das Immissionskontingent tags und nachts um jeweils 1,3 dB(A) unterschritten.

Darüber hinaus erfolgte im Rahmen der Untersuchungen eine Prüfung zur Erhöhung von Emissionskontingenten für einzelne Richtungssektoren nach DIN 45691 Anhang A.2.

Beim Gewerbegebiet Golbitz befinden sich die relevanten Immissionsorte ausschließlich östlich des Gebiets. Zwischen den betrachteten Immissionsorten ergeben sich nur geringe Unterschiede für die Geräuschimmissionen. Westlich, nördlich und südlich des Gewerbegebiets gibt es keine relevanten Immissionsorte.

In der vorliegenden Situation kann das Verfahren zur Erhöhung von Emissionskontingenten für einzelne Richtungssektoren nach DIN 45691 Anhang A.2 nicht angewandt werden. Eine Erhöhung der Emissionskontingente $L_{EK,i}$ durch Zusatzkontingente für einzelne Richtungssektoren kann nicht erfolgen.

Verkehrslärm

Die Berechnungsergebnisse zum Verkehrslärm lassen folgende Schlussfolgerungen zu:

1. Die schalltechnischen Orientierungswerte (OW) des Beiblatts 1 zu DIN 18 005, Teil 1 für Verkehrslärm für Gewerbegebiete werden tags entlang der Kreisstraße K 2529 sowie im Nahbereich der Bahnstrecke überschritten. Die rechnerisch ermittelten Überschreitungen betragen maximal 3,0 dB(A). Die im Gutachten ermittelte Lage der 65 dB(A)-Isophone entspricht der nördlichen Grenze des im Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzten Gewerbegebiets. Betrachtungen zum Nachtzeitraum sind bei der geplanten Nutzung – Verzicht auf ausnahmsweise zulässige Wohnungen – nicht erforderlich.
2. Aufgrund der Zufahrtssituation auf das Grundstück des Plangebiets bzw. einer ggf. gewünschten Einsehbarkeit sind durchgehende aktive Lärmschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwände oder -wälle entlang der K 2529 und der DB-Strecke 6344 praktisch nicht

realisierbar. Des Weiteren ist zu beachten, dass durch aktive Lärmschutzmaßnahmen vornehmlich für das untere Geschoss bzw. Freiflächen eine wirksame Schallpegelminde- rung erreicht werden kann, jedoch nicht für die oberen Geschosse. Freiflächen innerhalb von Gewerbegebieten sind untergeordnete Nutzungen.

3. Die Grundrisse von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen entlang der K 2529 und der Bahnstrecke sollten vorzugsweise so angelegt werden, dass die dem ständigen Aufenthalt von Personen dienenden Räume (Büro- und Besprechungsräume) zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten orientiert sind.
4. Sofern auch unter Berücksichtigung der Grundrissorientierung von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen Überschreitungen der maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 auftreten, werden passive Schallschutzmaßnahmen durch eine entsprechende Dimensionierung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen vorgeschlagen. Bei der Dimensionierung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen müssen grundsätzlich die Regelungen der baurechtlich eingeführten DIN 4109 beachtet werden. Die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 für das Plangebiet sind der Anlage 6 für Büronutzungen – relevant für den Tagzeitraum – dargestellt. Die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 wurden unter Berücksichtigung einer freien Schallausbreitung, d.h. ohne Ge- bäude innerhalb des Plangebiets ermittelt.

Innerhalb des Gewerbegebiets sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Ge- räusche die in der jeweiligen Nutzungsschablone Tabelle angegebenen Emissionskontingen- te $L_{EK,i}$ nach DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ (Ausgabe 12/2006)² weder tags (06.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschreiten. Die Prüfung der planungs- rechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt nach DIN 45691 „Geräuschkontingentie- rung“ (Ausgabe 12/2006), Abschnitt 5. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn die Beurteilungspegel L_r Tag und Nacht die ent- sprechenden Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreiten (Relevanzgrenze) (textliche Festsetzung 3).

Die Immissionen aus dem Straßenverkehr auf der K 2529 und dem Schienenverkehr auf der genannten Bahnstrecke wurden im schalltechnischen Gutachten zu dem Bebauungsplan berücksichtigt. Die Anforderungen an den Immissionsschutz hinsichtlich der Immissionen aus dem Schienenverkehr werden durch den Ausschluss von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO im festgesetzten Gewerbegebiet berücksichtigt.

5.9 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ergän- zen einerseits die vorhandenen Gehölzstrukturen auf dem Wall südlich der K 2529 sowie an der westlichen Grenze des Plangebiets. Diese Flächen zum Anpflanzen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauGB festgesetzt. Die Festsetzungen erfolgen aus städtebaulichen Gründen, um eine angemessene Eingrünung des Baugebiets zu gewährleisten. Mit diesen Pflanzflächen soll das Orts- und Landschaftsbild im Sinne des § 1 Abs. 5 Satz 2 und Abs. 6 Nr. 5 BauGB gestaltet werden. Die Pflanzflächen dienen auch den Belangen des Natur- schutzes und der Landschaftspflege im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB. In Ab- schnitten von mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen werden keine Flächen zum An- pflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

² Dieses DIN-Normblatt ist bei der Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin, zu beziehen und kann beim Planungsamt der Stadt Könnern, Markt 1, 06420 Könnern, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Die genannten Flächen sind in einem Abstand in der Reihe von 1,0 m und von Reihe zu Reihe mit 1,5 m zu bepflanzen. Die Sträucher sind als mindestens einmal verpflanzte leichte Sträucher mit mindestens 60-100 cm Höhe zu pflanzen. Je 15 m Hecke sind am westlichen Rand der größeren Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern anstelle der Sträucher Bäume als Hochstämme zu pflanzen. Die Hochstämme sind mit einem Stammumfang in 1 m Höhe von mindestens 16-18 cm zu pflanzen.

Im zeitlichen Anschluss an die Fertigstellung der genannten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist für die Flächen für einen Zeitraum von mindestens drei Jahren eine Entwicklungspflege im Sinne des Abschnitts 3.1 der DIN 18919 „Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen“³ durchzuführen.

Diese Maßnahme ist spätestens in der übernächsten auf den Beginn der Eingriffe in Natur und Landschaft auf dem jeweiligen Grundstück folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Die gemäß dieser textlichen Festsetzung zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten, abgängige Bäume und Sträucher sind spätestens in der jeweils folgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen (textliche Festsetzung 4). Als heimische Baumarten gelten:

Hainbuche	(<i>Carpinus betulus</i>)
Winterlinde	(<i>Tilia cordata</i>)
Vogelkirsche	(<i>Prunus avium</i>)
Feldahorn	(<i>Acer campestre</i>)
Holzapfel	(<i>Malus sylvestris</i>)
Wildbirne	(<i>Pyrus pyraeaster</i>)
Elsbeere	(<i>Sorbus torminalis</i>) sowie Sorten dieser Arten.

Als heimische Straucharten gelten:

Hasel	(<i>Corylus avellana</i>)
Pfaffenhütchen	(<i>Euonymus europaeus</i>)
Schwarzer Holunder	(<i>Sambucus nigra</i>)
Roter Hartriegel	(<i>Cornus sanguinea</i>)
Schlehe	(<i>Prunus spinosa</i>)
Wolliger Schneeball	(<i>Viburnum lantana</i>)
Liguster	(<i>Ligustrum vulgare</i>)
Eingriffeliger Weißdorn	(<i>Crataegus monogyna</i>)
Zweigriffeliger Weißdorn	(<i>Crataegus laevigata</i>)
Gemeine Heckenkirsche	(<i>Lonicera xylosteum</i>)
Gemeine Hundsrose	(<i>Rosa canina</i>)

Mit den Anpflanzungen soll der vollständige Ausgleich des aufgrund der Festsetzungen zu erwartenden Verlusts an Vegetationsbeständen und für die zu erwartende Bodenversiegelung geschaffen werden. Durch die Verwendung zahlreicher Gehölzarten werden artenreiche Anpflanzungen aufgebaut, die potentiellen Lebensraum für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten bieten. Die Anpflanzungen tragen zur Biotopvernetzung bei und grünen das Gewerbegebiet ein. Bei den gewählten Gehölzarten handelt es sich weitgehend um Arten der potentiellen natürlichen Vegetation (pnV).

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

5.10 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Im nördlichen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wurde als Sichtschutz auf einem Erdwall eine geschlossene Baum-Strauchhecke aus einheimischen Gehölzen gepflanzt. Diese ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. b BauGB als dauerhaft zu erhaltende Bepflanzung festgesetzt. Abgängige Bäume und Sträucher sind spätestens in der jeweils folgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen. Abgängige Bäume und Sträucher innerhalb von mit Leitungsrechten belasteten Flächen sind an Standorten außerhalb der festgesetzten Grünflächen zu ersetzen (textliche Festsetzung 5).

Diese textliche Festsetzung sichert den Bestand der Pflanzung und die dadurch erzielte Eingrünung des Gewerbegebiets. Sie berücksichtigt darüber hinaus die mit Leitungsrechten belasteten Flächen.

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 der Stadt Könnern bekannten Altlastverdachtsflächen.

Nach der Stellungnahme des Salzlandkreises zum Vorentwurf vom 22. Mai 2015 sind für das Gebiet des Bebauungsplans keine Belastungen mit Kampfmittel bekannt. Bei künftigen Anfragen können Abweichungen von den bisherigen Einschätzungen erfolgen. Nach § 2 Abs. 1 "Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel" (KampfM-GAVO) ist derjenige, der Kampfmittel entdeckt oder in Besitz hat oder wer vergrabene, verschüttete oder überflutete Fundstellen oder Lagerstellen derartiger Mittel kennt, verpflichtet, dies unverzüglich der zuständigen Sicherheitsbehörde oder einer nahe gelegenen Polizeidienststelle anzuzeigen.

Altbergbau

Nach der Stellungnahme des Landesamts für Geologie und Bergwesen zum Vorentwurf vom 26. Mai 2015 liegen Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen durch umgegangenen Altbergbau für den Bereich des Bebauungsplans nicht vor. Es wird darauf hingewiesen, dass sich östlich und nördlich der „Kupferschieferabbau bei Könnern/Golbitz befindet“. Der Kupferschieferabbau erfolgte vermutlich im 17./18. Jahrhundert überwiegend oberflächennah, jedoch auch bis 130 m Teufe. Über eine Gewinnung im Bereich der Antragsfläche liegen dem Landesamt für Geologie und Bergwesen keine Kenntnisse vor.

Sollten jedoch bei Gründungsarbeiten Anzeichen auf das Vorhandensein von bergmännischen Anlagen (Schächte, Lichtlöcher) angetroffen werden, wird um umgehende Information an das Dezernat 14 „Markscheide- und Berechtenswesen, Altbergbau“ des Landesamts für Geologie und Bergwesen gebeten.

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.

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:	Biotypen

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"> - im südlichen Bereich befindet sich die Lagerhalle der Dunker Erdbau GmbH (BIB) einschließlich der Lagerfläche (Betonsteinpflaster) (VPZ) sowie eine Sickergrube (BEA), der zentrale Bereich wurde als Lagerplatz genutzt, auf dem sich mittlerweile eine Ruderalflur eingestellt hat (VPE/URB) <p>Verkehrsflächen je nach Zweck und Befestigungsart ein- bis zweispurige Straße (versiegelt, VSB), befestigter Weg (Schotter, VWB), entlang der Straße im Norden Straßengraben mit artenarmer Vegetation (FGK), im Süden anschließend auf dem Wall eine dichte Strauch-Baumhecke aus überwiegend heimischen Arten (HHB) <i>(teilweise bereits bebaut und stark anthropogen überformt, deshalb geringe Bedeutung)</i></p> <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>(teilweise Versiegelung, ohne Bedeutung)</i> <p>Schutzgebiete und -objekte:</p> <ul style="list-style-type: none"> - keine 	<ul style="list-style-type: none"> - kein Verlust von nachgewiesenen Lebensräumen 	<p>Fachgesetze: keine Landschaftsplan: keine</p>	nicht erheblich

Tabelle 5: 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>Geologie: Festgesteine des Rotliegend und des Oberkarbons, im Wesentlichen um Schluff- und Sandstein</p> <p>Bodentyp: Regosol bis Braunerde-Ranker aus Berglöss über Berglehm (Grundwasserferne Bodengesellschaften der Hochflächen)</p> <p>Bodenart: Lehm (hohe Bedeutung als Standort für land- und forstwirtschaftliche Nutzung, geringe Bedeutung für „Regelung im Wasserhaushalt“)</p> <p>Versiegelungsgrad: <25% <i>(ohne Bedeutung, da bereits teilweise baulich genutztes Grundstück sowie starke anthropogene Überprägung)</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> - Verlust von Boden - Pflanzmaßnahmen innerhalb des Plangebiets 	<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 <i>(aufgrund des bereits bisher bebauten Grundstücks sparsamer Umgang mit dem Boden; Ziele berücksichtigt)</i></p>	nicht erheblich
Wasser	<p>Oberflächengewässer: keine</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 Saale <p><i>(geringer Wert aufgrund der Vorbelastung durch planungsrechtlich zulässige Versiegelung)</i></p> <p>Schutz-/ Überschwemmungsgebiete: nicht vorhanden</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Verringerung der Grundwassererneubildung durch zu erwartende höhere Versiegelung von Boden 	<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 <i>(Verringerung der Grundwassererneubildung durch Bodenversiegelungen, Berücksichtigung des Ziels im Hinblick auf den gegenwärtig geringer versiegelten Bodenanteil im Geltungsbereich nicht möglich)</i></p>	nicht erheblich

Tabelle 5: 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 2015 unterschritten (LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ 2016)	- geringe Emissionen von Luftschadstoffen in Gewerbegebieten und durch gegenwärtige Nutzung (Lagerhalle) 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 sind)</i>	nicht erheblich
Klima	- Freilandklima (keine Überwärmung tagsüber, kaum Behinderungen des Luftmassenaustauschs, bioklimatisch nicht belastend Luftleitbahnen: - wegen der geringen Größe der festgesetzten Baugebiete keine Behinderung des Luftaustausches <i>(nur geringe Bedeutung)</i>	- keine relevante Veränderung der klimatischen Situation	Fachgesetze: - Schutz des Klimas (§ 1 Abs. 3 Nr. 4 BNatSchG) Landschaftsplan: keine <i>(Ziel erfüllt, da durch geringe Größe der festgesetzten Baugebiete keine Beeinträchtigung der Luftsituation zu erwarten)</i>	nicht erheblich

Tabelle 5: 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"> - Vorbelastung des Landschaftsbildes durch die A 14 sowie die vorhandenen Windenergieanlagen im Norden, Fläche selbst wird als Lagerplatz genutzt (<i>geringer landschaftsästhetischer Wert</i>) - Baum-Strauchhecke am nördlichen Rand landschaftsbildprägende Struktur, die gleichzeitig die Einsehbarkeit reduziert 	<ul style="list-style-type: none"> - Teile des Gewerbegebietes sind bereits durch die Lagerhalle bebaut - große Teile des Gebietes sind durch die vorhandenen Ablagerungen (Baumaterial, Schutt etc.) vorbelastet - 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 - durch Erhalt der vorhandenen Gehölzstrukturen Sicherung wertvoller Lebensräume - durch Nutzung bereits bebauter Grundstücke Beitrag zur biologischen Vielfalt 	<p>Fachgesetze: - Dauerhafte Sicherung der biologischen Vielfalt (§ 1 Abs. 2 BNatSchG) Landschaftsplan: keine <i>(Ziel erfüllt, da Nutzung bereits bebauter Grundstücke Beitrag zur biologischen Vielfalt und weitere Beiträge zur biologischen Vielfalt abhängig von der Ausgestaltung der Verwirklichung des Bebauungsplans möglich)</i></p>	nicht erheblich
Mensch und seine Gesundheit	<p>Wohnen: Geltungsbereich aktuell nicht bewohnt Lärm</p> <ul style="list-style-type: none"> - nördlich des Geltungsbereiches Vorbelastung durch Verkehrslärm der K 2529, östlich Vorbelastung durch Verkehrslärm von der Bahnstrecke, kaum Vorbelastung durch Gewerbelärm 	<ul style="list-style-type: none"> - geringe Emissionen von Luftschadstoffen durch gegenwärtige Nutzung (Lagernutzung) im Gewerbegebiet, 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 und geringe Größe festgesetzter Gewerbegebiete 	<p>Fachgesetze: - Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen (§ 50 BImSchG) - Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche (TA Lärm) Landschaftsplan: keine <i>(Ziele erfüllt., da schädliche Umwelteinwirkungen und schwere Unfälle in Gewerbegebieten und die gegenwärtige Nutzung der Gewerbegebiete nicht zu erwarten)</i></p>	nicht erheblich

Tabelle 5: 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 erholungsrelevante Wegebeziehungen, Wegebeziehungen nur auf bestehenden Verkehrsflächen im Geltungsbe- reich	- keine Verluste von Wegever- bindungen	Fachgesetze: - Natur und Landschaft ist so zu schützen, dass der Erholungswert der Landschaft auf Dauer gesichert ist (§ 1 Abs. 1 BNatSchG) - Zur dauerhaften Sicherung des Erholungswertes von Natur und Landschaft sind geeignete Flächen [...] zu schützen und zugänglich zu machen (§ 1 Abs. 4 S. 2 BNatSchG) Landschaftsplan: keine <i>(Ziele erfüllt, da aktuell keine Erholungsfunktion vorhanden)</i>	nicht erheblich
Kulturgüter und sonstige Sachgüter	Kulturdenkmale: nicht vorhanden Sachgüter: - Elektrizitätsleitungen der MITNETZ Strom mbH - Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH	keine <i>(Leitungsbestände sind zu erhalten oder zu verlegen)</i>	Fachgesetze: keine Landschaftsplan: keine	nicht erheblich
Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen	- Versiegelung durch vorhandene bauliche, dadurch gegenwärtig nur geringwertige Lebensräume für Tiere und Pflanzen (abgesehen von vorhandener Baum-Strauchhecke) - hohe Vorbelastung (Lärm) durch K 2529 und Bahnlinie - durch die geringe Größe des Geltungsbereichs geringe Bedeutung für das Mikroklima - durch aktuelle Nutzung keine Bedeutung für das Landschaftsbild und die Erholung	–	–	nicht erheblich
Gesamtbewertung			nicht erheblich	

Tabelle 5: 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 Nutzung von bereits bebauten Grundstücken, so dass Standortalternativen nicht geprüft werden müssen.

Die Nutzung durch die Erdbau Dunker GmbH, die 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 7.2 enthalten. Darüber hinausgehende Bewertungen wurden nicht durchgeführt.

7.4.2 Hinweise auf Schwierigkeiten

Die Erarbeitung des Umweltberichts erfolgte auf der Grundlage der im Kapitel 7.2 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 Wohnnutzungen in der näheren Umgebung des Bebauungsplans 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 5 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 2016/2334 der Kommission vom 09.12.2016 zur Verabschiedung einer zehnten 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 2.500 m zum Geltungsbereich befindet sich das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Saaledurchbruch bei Rothenburg“ (Code: DE 4336 306). Damit 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 westlich der Ortslage Golbitz westlich der A 14 und östlich der L 50. In einer Entfernung von etwa 2.500 m zu den als Gewerbegebiet festgesetzten Flächen befindet sich das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Saaledurchbruch bei Rothenburg“.

Art der Maßnahme

Der Bebauungsplan setzt ein Gewerbegebiet sowie Verkehrsflächen fest. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit Werten von 0,8 festgesetzt. Eine Bauweise wird nicht festgesetzt.

Die Verkehrserschließung erfolgt über die K 2529.

Größe der Maßnahme

Die gesamte Größe des Geltungsbereichs beträgt 1,8 ha. Davon werden 1,24 ha als Gewerbegebiet, 334 m² werden als Straßenverkehrsflächen, 660 m² als Graben mit artenarmer Vegetation, 810 m² als Flächen mit Bindung zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonsti-

gen Bepflanzungen sowie Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern im Umfang von 3.781 m² dargestellt.

Darstellung der Maßnahme

Wesentlicher Inhalt des Bebauungsplans ist die Festsetzung eines Gewerbegebiets und von Verkehrsflächen. Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl (0,8), die Geschossflächenzahl und durch die Festsetzung der Bau-massenzahl.

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 Gebiets von gemeinschaftlicher Bedeutung „Saale-durchbruch bei Rothenburg“ vom Geltungsbereich von etwa 2.500 m kommt es im Hinblick auf die Empfindlichkeit der Schutzgüter ausschließlich auf die Empfindlichkeit gegenüber von außen auf das Gebiet einwirkender Beeinträchtigungen an. Die Größe der Betrachtungs-räume der jeweiligen Schutzgüter spiegelt deren jeweilige Einwirkungsbereiche wieder.

Es zeigt sich, dass nur bei den Einwirkungsbereichen des Schutzguts „Luft“ davon ausgegangen werden kann, dass es das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Saale-durchbruch bei Rothenburg“ überhaupt erreichen können. Wegen der vorherrschenden Windrichtungen dürfte dies jedoch in den überwiegenden Zeiträumen nicht der Fall sein.

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

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

Für das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Saaledurchbruch bei Rothenburg“ liegt ein Managementplan vor, dem alle relevanten Informationen entnommen werden können. Nach dem Managementplan kommen die in der folgenden Tabelle aufgeführten Lebens-raumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie vor.

Code Natura 2000	Lebensraum	Fläche	
		in ha	in %
3150	Natürliche eutrophe Seen mit einer- Vegetation des Magnopotamions oder Hydrocharitions	4,75	1,00
6110	Lückige basophile oder Kalk-Pionierrasen (Alyso-Sedion albi)	0,44	0,09
6130	Schwermetallrasen (Violetalia calaminariae)	0,65	0,14
6210	Naturnahe Kalk-Trockenrasen und deren Verbuschungsstadien (Festuco-Brometalia)	50,80	10,68
6240	Subpannonische Steppen-Trockenrasen (Festucetalia valesiaca)	22,87	4,81
6510	Magere Flachland-Mähwiesen (Alopecurus pratensis, Sanguisorba officinalis)	5,81	1,22
8230	Silikatfelsen mit Pioniervegetation des Sedo-Scleranthion oder des Sedo albi-Veronicion dillenii)	1,58	0,33
9170	Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald (Galio-Carpinetum)	10,57	2,22
9180	Schlucht- und Hangmischwälder (Tilio-Acerion)	26,19	5,51
91E0	Auenwälder mit <i>Alnus glutinosa</i> und <i>Fraxinus excelsior</i> (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae)	2,56	0,54
91F0	Hartholzauenwälder mit <i>Quercus robur</i> , <i>Ulmus laevis</i> , <i>Ulmus minor</i> , <i>Fraxinus excelsior</i> (Ulmenion minoris)	0,52	0,11

Tabelle 6: Lebensräume nach Anhang I der FFH-Richtlinie im Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Saaledurchbruch bei Rothenburg“ (Landschaftspflegeverein Saaletal e.V. 2011)

Entgegen den im Standarddatenbogen angegebenen Arten nach Anhang II der FFH-Richtlinie konnte im Zuge der Bearbeitung des Managementplans nur folgende Art nachgewiesen werden:

- Eremit (*Osmoderma eremita*).

Bei den genannten Lebensraumtypen Lückige basophile oder Kalk-Pionierrasen (Alyso-Sedion albi) (6110), Subpannonische Steppen-Trockenrasen (Festucetalia valesiaca) (6240), Schlucht- und Hangmischwälder (Tilio-Acerion) (9180) und Auenwälder mit *Alnus glutinosa* und *Fraxinus excelsior* (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae) (91E0), handelt es sich um prioritäre Biotope 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 2.500 m zeigt sich, dass nur bei den Einwirkungsbereichen des Schutzgutes „Luft“ davon ausgegangen werden kann, dass das Gebiet überhaupt erreicht werden könnte.

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. Das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Saaledurchbruch bei Rothenburg“ befindet sich in einer Entfernung von mindestens etwa 2.500 m zum Geltungsbereich, in westlicher Richtung, so dass die genannten Lebensräume 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, das FFH-Gebiet 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“ sowie die dort vorhandenen prioritären Lebensräume und Arten 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 ausschließlich auf Flächen im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB. Deshalb waren die nach den Festsetzungen des Bebauungsplans zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft dort bisher nicht zulässig. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind somit aufgrund von dessen Festsetzungen Veränderungen der Nutzung von Grundflächen im Sinne des § 14 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten.

Ermittlung des erforderlichen Umfangs zum Ausgleich

Beschreibung der vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen

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

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

Grundlage des Bewertungsverfahrens ist die Erfassung und Bewertung von Biotoptypen, diese erfolgt sowohl für die unmittelbar von einem Eingriff betroffenen Flächen als auch für die Flächen, auf denen Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden sollen. In der Bewertungsliste des Modells wurde jedem Biotyp 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.

Die Halle der Dunker Erdbau GmbH wurde als „Werk- und Lagerhalle“ (Code: BIB) und die daran angrenzenden Lagerflächen mit Betonpflaster als „Befestigter Platz“ (Code: VPZ) eingestuft. Vom vorhandenen Weg im Süden führt ein Schotterweg (Code: VWB) kreisförmig durch das Gewerbegebiet. Der Teil der Straße von der K 2529 nach Garsena innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans wurde als „Ein- bis zweispurige Straße (versiegelt)“ (Code: VSB) bewertet. Im südlichen Teil des Plangebiets befindet sich eine „Sickergrube“ (Code: BEA).

An der Grenze im Westen zwischen dem Gewerbegebiet und den vorhandenen Ackerflächen finden sich auf der gesamten Länge auf einer Aufschüttung „Ruderalfluren, gebildet aus ein- bis zweijährigen Arten“ (Code: URB). Im Norden bildet der Straßengraben der K 2529 die Grenze. Dieser wurde als „Graben mit artenarmer Vegetation“ (Code: FGK) eingeordnet. Daran schließt sich im Süden auf dem aufgeschütteten Wall eine dichte „Strauch- und Baumhecke aus überwiegend heimischen Arten“ (Code: HHB) an, die als Sichtschutz gepflanzt wurde. Der zentrale Teil der Fläche wurde in der Vergangenheit als Lagerplatz genutzt. In alten Luftbildern ist ein Wechsel aus Offenbodenbereichen und Vegetationsbeständen erkennbar. Mittlerweile hat sich ein Wechsel aus Ruderalfluren, Lagerflächen (z.B. Baumaterial, Schutt, Gartenabfälle) und Schotterbereichen mit spärlicher Ruderalflur entwickelt. Der gesamte Bereich wurde als „Lagerplatz mit Ruderalflur“ (Code VPE/URB) bewertet. Aufgrund der starken anthropogenen Vorbelastung sowie der kontinuierlichen Eingriffe durch Auf- und Abtrag sowie immer wiederkehrendes Befahren ist keine eindeutige Einordnung in die Biotoptypen des Bewertungsmodells möglich. Aus diesem Grund wurde für die Bewertung des Biototyps ausgehend von den Werten für unbefestigten Platz (Biotopwert 2) und Ruderalflur (Biotopwert = 10) ein Wert interpoliert. In Anbetracht der ständigen Nutzung der Fläche wurde ein Biotopwert von 5 zu Grunde gelegt. Westlich der Straße nach Garsena wurde die Fläche in den vergangenen Jahren aufgeschottert und als Lager- bzw. Stellplatz für Fahrzeuge genutzt. Aus diesem Grund wurde diese Fläche als „unbefestigter Platz“ (VPX) eingeordnet.

Es ergibt sich für den Geltungsbereich folgender Biotopwert:

Biotoptyp	Code	Biotopwert je m ²	Flächengröße in m ²	Biotopwert
Siedlungsbiotope				
Werk- oder Lagerhalle, industrielle Anlage	BIB	0	533	0
Befestigter Platz (Lagerfläche)	VPZ	0	1.367	0
Befestigte Fläche /Verkehrsfläche				
Lagerfläche mit Ruderalflur	VPE/URB	5	10.777	53.885
Ein- bis zweispurige Straße (versiegelt)	VSB	0	332	0
Unbefestigter Platz	VPX	2	494	988
Befestigter Weg (Schotter)	VWB	3	2.116	6.348
Ver- und Entsorgungsanlagen				
Sickergrube	BEA	0	254	0
Ruderalfluren				
Ruderalflur, gebildet von ein- bis zweijährigen Arten	URB	10	642	6.420
Gehölze				
Strauch-Baumhecke aus überwiegend heimischen Arten	HHB	20	810	16.200
Graben				
Graben mit artenarmer Vegetation (Straßengraben)	FGK	10	660	6.600
Summe = Biotopwert	-	-	17.985	90.441

Tabelle 7: Ermittlung Eingriffsflächenwert

Für die Ausgangssituation ergibt sich ein Biotopwert von 90.441.

Zu erwartender Zustand von Natur und Landschaft

Die Berechnung des Ausgleichswerts beruht auf den festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) innerhalb des Baugebiets. Die Überschreitungsmöglichkeit der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO ist auf höchstens 0,8 begrenzt. Deshalb wird für das Baugebiet von einem versiegelbaren Grundstücksflächenanteil von 80% ausgegangen.

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

Die Straßenverkehrsfläche der Gemeindestraße wird wie im Bestand als Biotoptyp „Ein- bis zweispurige Straße (versiegelt)“ (Code: VSB) bewertet. Ebenso wie im Bestand wird der Straßengraben der K 2529 (FGK) sowie die Strauch- und Baumhecke (HHB) kartiert.

Zum Ausgleich des Eingriffs werden ergänzende Pflanzmaßnahmen auf dem vorhandenen Wall südlich der K 2529 sowie an der westlichen Grenze des Plangebiets als Übergang zur Ackerfläche festgesetzt. Es ist die Verlängerung der vorhandenen Strauch-Baumhecke (HHB) in Richtung Bahnanlagen und die Anpflanzung eines Gebüschs trocken-warmer Standorte aus überwiegend heimischen Arten zur Eingrünung des Standortes und Ergänzung der vorhandenen Gehölzstrukturen vorgesehen.

Es ergibt sich für den Geltungsbereich folgender Planwert:

Biototyp	Code	Biotopwert je m ²	Flächengröße in m ²	Planwert
Sonstiger Hausgarten (20% des Gewerbegebiets)	AKY	6	2.612	15.672
Gewerbegebiet (80% des Gewerbegebiets)	BID	0	10.449	0
Graben mit artenarmer Vegetation (Straßenverkehrsfläche K 2529)	FGK	10	678	6.780
Strauch- und Baumhecke aus überwiegend heimischen Arten (Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen)	HHB	20	808	16.160
Strauch- und Baumhecke aus überwiegend heimischen Arten (kleinere Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern)	HHB	16	50	800
Gebüsch trocken-warmer Standorte (überwiegend heimische Arten) (größere Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern)	HTA	17	3.057	51.969
Ein- bis zweispurige Straße (versiegelt) (Straßenverkehrsfläche Gemeindestraße)	VSB	0	334	0
Summe = Biotopwert	-	-	17.988	91.381

Tabelle 8: Ermittlung Planwert

Für den Zustand nach der Verwirklichung des Bebauungsplans ergibt sich ein Planwert von 91.381.

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	90.441
- Planwert	<u>91.381</u>
= Differenz	+940

Durch die innerhalb des Bebauungsplans geplanten Pflanzmaßnahmen ergibt sich in der Bilanz ein geringer Überschuss. Damit kann der Eingriff als vollständig innerhalb des Plangebiets ausgeglichen angesehen werden. Eine externe Kompensation ist nicht notwendig.

Nach § 18 Abs. 1 BNatSchG ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden, wenn auf Grund der Aufstellung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Insofern bedürfen Eingriffe in Natur und Landschaft im Gebiet eines Bebauungsplans nach dessen Inkrafttreten grundsätzlich keiner naturschutzrechtlichen Eingriffsgenehmigung.

9. Maßnahmen zur Verwirklichung

Bodenordnung

Zur Verwirklichung des Bebauungsplans sind Maßnahmen der Bodenordnung nicht erforderlich. In Einzelfällen kann allenfalls eine Verschmelzung oder Teilung von Flurstücken erforderlich sein.

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

Die Erschließung des Geltungsbereichs erfolgt über die K 2529 und die Linus-Pauling-Straße. Die Anschlussmöglichkeiten an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind gewährleistet. Die bestehenden Netzkapazitäten sind ausreichend.

10. Wesentliche Auswirkungen

Umwelt

Die Umweltauswirkungen werden in der Umweltprüfung (Kapitel 7) 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 der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans. Eine Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Könnern ist nicht notwendig.

Verkehr

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

Wirtschaft

Durch den Bebauungsplan werden die gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten auf bereits bebauten Grundstücken erweitert. Damit werden die weiteren Entwicklungsmöglichkeiten der Erdbau Dunker GmbH 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 Geltungsbe- reich des Bebauungsplans in ha	Flächenanteil in %
Gewerbegebiet GE	1,3061	68,95
Straßenverkehrsflächen (<i>Graben längs der K 2529</i>)	0,0678	3,67
Straßenverkehrsflächen (<i>Fahrbahn Gemeindestra- ße</i>)	0,0334	1,86
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträu- chern	0,3107	21,02
Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	0,0808	4,50
Gesamt	1,7988	100,0

Tabelle 9: Flächenbilanz

Literaturverzeichnis

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. (2000):

DIN EN 805, Fassung EN 805:2000, „Wasserversorgung - Anforderungen an Wasserversorgungssysteme und deren Bauteile außerhalb von Gebäuden“, Berlin

DIN, Deutsches Institut für Normung e.V. (2000):

DIN 18919, „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen“, 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.

DVGW, Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. (2013):

Regelwerk W 400-1 , Teil 1: Planung, „Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen“. Bonn.

INGENIEURBÜRO BAUMEISTER (2009):

Flächennutzungsplan der Stadt Könnern. Bernburg.

KURZ UND FISCHER GMBH (2014): Ermittlung und Beurteilung der schalltechnischen Auswirkungen durch und auf das Baugebiet „Gewerbegebiet Golbitz“ in Könnern, Halle (Saale)

LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ (2016):
Immissionsschutzbericht 2015. Halle.

LANDSCHAFTSPFLEGEVEREIN SAALETAL E.V. (Hrsg.) (2011): Managementplan für das FFH-Gebiet „Saaledurchbruch bei Rothenburg“. Könnern

RICHTLINIE ZUR BERECHNUNG DER SCHALLIMMISSIONEN VON SCHIENENWEGEN, (Schall 03), Informationsschrift Akustik 03 der Deutschen Bundesbahn, Bundesbahn-Zentralamt München, Ausgabe 1990

WZV, Wasserzweckverband Saale-Fuhne-Ziethen (2013):
Satzung Nr. 02/13 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 2016/2334 der Kommission vom 09.12.2016 gemäß der Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Verabschiedung einer zehnten aktualisierten Liste von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung in der kontinentalen biogeografischen Region (ABl. EG Nr. L 335 S. 324)

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

Bund

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) In der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 17.08.2017 (BGBl. I S. 3202)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)

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

Art. 122 G v. I

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

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

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

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 122 des Gesetzes vom 29.03.2017 (BGBl. I S. 626)

Land Sachsen-Anhalt

Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (Brandschutzgesetz, BrSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.06.2001 (GVBl. LSA S. 191), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 12.07.2017 (GVBl. LSA S. 133)

Landesentwicklungsgesetz Landes Sachsen-Anhalt (LEntwG) vom 23.04.2015 (GVBl. LSA S. 170),

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

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

Straßengesetz für das Land Sachsen-Anhalt (StrG LSA) vom 6. Juli 1993 (GVBl. LSA 1993, S. 334), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17.12.2014 (GVBl. LSA S. 522, 523)

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)