

STADT KÖNNERN

BEBAUUNGSPLAN Nr. 03/2020

**„ERWEITERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 1/2011
„WESTLICH KÖTHENER STRASSE““**

BEGRÜNDUNG

FASSUNG FÜR DEN SATZUNGSBESCHLUSS

STAND: 23.02.2021

PLANVERFASSER:

**BAUMEISTER
INGENIEURBÜRO GmbH Bernburg**
Steinstraße 3i
06406 Bernburg

Dipl.-Ing. (FH) Michael Jastrow
Stadtplaner AK LSA 1393-99-3-d

Dipl.-Ing. (FH) Jens Kiebjieß
Landschaftsarchitekt AK LSA 1587-02-3-c
Stadtplaner AK LSA 1927-10-3-d

Inhaltsverzeichnis

1.	VERANLASSUNG	2
2.	ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES GEBIETES	3
3.	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND VORSCHRIFTEN, PLANRECHTFERTIGUNG	4
3.1	Raumordnung	4
3.1.1	Landesentwicklungsplan.....	5
3.1.2	Regionalplanung.....	8
3.1.3	Bundesfachplanung.....	10
3.2	Flächennutzungsplan.....	12
3.3	Landschaftsplan.....	12
4.	ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANS	13
5.	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	13
5.1	Art der baulichen Nutzung	13
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	15
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	16
5.4	Verkehrsflächen.....	16
5.5	Ver- und Entsorgung.....	17
5.6	Immissionsschutz.....	19
6.	HINWEISE	21
7.	UMWELTBERICHT.....	22
7.1	Einleitung.....	22
7.1.1	Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung.....	22
7.1.2	Inhalt und Ziele des Bebauungsplans.....	24
7.1.3	Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes	24
7.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	25
7.3	Geprüfte Alternativen	30
7.4	Zusätzliche Angaben	30
7.4.1	Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	30
7.4.2	Hinweise auf Schwierigkeiten	30
7.4.3	Überwachung	30
7.4.4	Gesamtbewertung	31
7.4.5	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	32
7.5	Verträglichkeit mit der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie.....	32
8.	EINGRIFFSREGELUNG.....	37
9.	MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG	39
10.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN	40
11.	FLÄCHENBILANZ	41
	LITERATURVERZEICHNIS	41

1. Veranlassung

Bisherige Entwicklung

Im Jahr 2012 wurde der Bebauungsplan Nr. 1/2011 "Westlich Köthener Straße" aufgestellt. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die gewerbliche Nutzung von bisher im Außenbereich gelegenen Flächen geschaffen und bisher unbeplante, im Innenbereich gelegene Flächen städtebaulich geordnet. Vorhabensträger war der damals im Geltungsbereich bereits ansässige Kraftfahrzeughandels.

Der Fahrzeughandel ist inzwischen nicht mehr in der Stadt Könnern ansässig. Die Grundstücke des früheren Fahrzeughandels sind zwischenzeitlich veräußert worden. Der neue Eigentümer möchte dort einen Gewerbebetrieb für Reitsport und Reittherapie errichten.

Hierzu sollen auch Flächen genutzt werden, die bisher außerhalb des Gebiets des Bebauungsplans liegen und westlich unmittelbar an dessen Gebiet angrenzen. Diese Flächen liegen im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB. Diese Flächen wurden ebenfalls bereits vom Antragsteller erworben.

Die bisher außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans gelegenen Flächen für diesen Gewerbebetrieb sind im Flächennutzungsplan bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Haltung von Pferden kann grundsätzlich Landwirtschaft im Sinne des Baurechts darstellen. Voraussetzung für eine landwirtschaftliche Tierhaltung im baurechtlichen Sinn ist nach § 201 BauGB, dass das Futter überwiegend auf den zum landwirtschaftlichen Betrieb gehörenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen erzeugt werden kann.

Das Futter für die Tiere eines landwirtschaftlichen Tierhaltungsbetriebs muss somit überwiegend auf landwirtschaftlich genutzten Flächen des eigenen Betriebs erzeugt werden können. Diese überwiegend eigene Futtergrundlage eines landwirtschaftlichen Betriebs setzt nach der Rechtsprechung (Urteil VG Gelsenkirchen vom 26.04.2012, Az. 5 K 2358/09, Leitsatz 4) grundsätzlich eine gewisse räumliche Nähe der Fläche zur Hofstelle voraus; da es sich bei einem landwirtschaftlichen Betrieb um eine organisatorische Einheit handelt, können weit entfernt liegende Flächen nicht angerechnet werden. Der Betrieb verfügt zwar über ausreichend große landwirtschaftlich genutzte Flächen, diese befinden sich jedoch nicht in der räumlichen Nähe zu Könnern.

Eine Reittherapie selbst ist keine „landwirtschaftliche“ Betätigung. Nach dem Beschluss des Bayerischen VGH vom 09.08.2007 (Az. 25 ZB 06.2528) ist eine reittherapeutische Praxis bereits grundsätzlich ungeeignet, den Begriff der Landwirtschaft in § 201 BauGB auszufüllen.

Deshalb handelt es sich bei diesem Betrieb nicht um einen landwirtschaftlichen Betrieb, sondern um einen Gewerbebetrieb. Da Gewerbebetriebe im Außenbereiche anders als landwirtschaftliche Betriebe baurechtlich nicht privilegiert zulässig sind, bedarf die Zulässigkeit dieses Betriebs auf dessen im bisherigen Außenbereich gelegenen Teilflächen der Aufstellung eines Bebauungsplans.

Im vorliegenden Fall soll ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden, der unmittelbar westlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1/2011 "Westlich Köthener Straße" angrenzt und diesen damit in westliche Richtung erweitert.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die gewerbliche Nutzung für Reitsport und Reittherapie von bisher im Außenbereich gelegenen Flächen geschaffen.

Verfahrensart

Der Stadtrat der Stadt Könnern hat in öffentlicher Sitzung am 10.12.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans und der 7. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Bebauungsplan wird im Normalverfahren aufgestellt.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

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

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

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

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

Insofern ist die notwendige 7. Änderung des fortgeltenden Flächennutzungsplans der Stadt Könnern ein Zwischenschritt auf die Aufstellung eines neuen Flächennutzungsplans der Stadt Könnern in ihrem gegenwärtigen Gebietsstand.

Planzeichnung

Aus den Planunterlagen für Bebauungspläne sollen sich gemäß § 1 Abs. 2 Planzeichenverordnung (PlanZV) 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. 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 „Erweiterung B-Plan Nr. 1/2011 „Westlich Köthener Straße““ liegt am nördlichen Stadtrand auf der nordwestlichen Seite der Köthener Straße.

Im Osten ist das Gebiet des Bebauungsplans durch die westliche Grenze des bisherigen räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans begrenzt. Dies entspricht den östlichen Grenzen der Flurstücke 1368 und 1379 der Flur 4 der Gemarkung Könnern. die Flächen der Köthener Straße begrenzt.

Nördlich reicht das Plangebiet bis an die nördliche Grenze des Flurstücks 1379 und südlich bis an die südlichen Grenzen der Flurstücke 1368 und 1379.

Der westliche Rand des Geltungsbereiches des Bebauungsplans verläuft auf dem Flurstück 1379 mit einem wechselnden Abstand zur westlichen Grenze dieses Flurstücks.

Das Flurstück 1379 der Flur 4 der Gemarkung Könnern wird nicht vollständig in den räumlichen Geltungsbereich der Erweiterung des Bebauungsplans einbezogen, weil auf der nicht einbezogenen Teilfläche an der westlichen Seite des Flurstücks keine bauliche Nutzung beabsichtigt ist, für die mit der Erweiterung des Bebauungsplans Baurecht zu schaffen wäre. Die nicht vollständige Einbeziehung dieses Flurstücks entspricht einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB und belässt auch aus Gründen des vorsorgenden Immissionsschutzes eine von baulichen Anlagen freigehaltene Fläche zwischen dem Geltungsbereich des erweiterten Bebauungsplans und der westlich benachbarten Schweinemastanlage.

Die Gesamtausdehnung beträgt in Nord-Süd-Richtung ca. 160 m und in Ost-West-Richtung ca. 130 m. Die Gesamtfläche des Plangebiets beträgt etwa 1,70 ha.

Die Geländehöhe nimmt in nördliche Richtung leicht ab. Am nördlichen Rand des Plangebiets wird eine Höhe von etwa 79 m ü. NHN erreicht. An der Köthener Straße beträgt die Geländehöhe etwa 85 m ü. NHN.

Im Plangebiet befinden sich aus der früheren Nutzung durch die Agrargenossenschaft Könnern zahlreiche befestigte Freiflächen. Im südlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplans steht ein Gebäude. Im Plangebiet findet keine Wohnnutzung statt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Könnern die Flurstücke 1368 und 1379 (teilweise) der Flur 4.

3. Übergeordnete Planungen und Vorschriften, Planrechtfertigung

3.1 Raumordnung

Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB anzupassen. Bei raumbedeutsamen Planungen öffentlicher Stellen (nach § 3 Abs. 1 Nr. 6 ROG auch Bauleitpläne) sind gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) Ziele der Raumordnung zu beachten sowie Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen. Ziele der Raumordnung sind nach § 3 Abs. 1 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. Verbindliche Vorgaben müssen strikt und verbindlich formuliert sein. Von der einzelnen Zielaussage verlangt der Grundsatz der Rechtsklarheit eine Formulierung, die dem Verbindlichkeitsanspruch gerecht wird. Der von Zielen der Raumordnung ausgehende Anspruch auf Beachtung muss dem Gebot hinreichender Bestimmtheit genügen.

Ziele der Raumordnung sind Festlegungen eines rechtskräftigen Raumordnungsplans. Grundsätze der Raumordnung und sonstige Erfordernisse der Raumordnung lösen keine Anpassungspflicht für Bauleitpläne aus. Grundsätze der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG allgemeine Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums.

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

Der Regionale Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W) vom 7. Oktober 2005 ist nach der Genehmigung mit Schreiben des Ministeriums für Bau und Verkehr vom 9. November 2005 und nach der Bekanntmachung in den Amtsblättern der Mitglieder der Regionalen Planungsgemeinschaft am 24. Dezember 2006 in Kraft getreten. Die vorherigen Bekanntmachungen waren unwirksam. Im Regionalen Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg sind die regionalplanerischen Ziele festgelegt.

Sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, Ergebnisse förmlicher landesplanerischer Verfahren wie des Raumordnungsverfahrens und landesplanerische Stellungnahmen.

Nachfolgend wird auf wesentliche Ziele, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung eingegangen. Es wird jedoch nicht als zweckmäßig angesehen, alle bezogen auf den Geltungsbereich relevante Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse darzustellen.

3.1.1 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.

In Räumen mit relativ günstigen Produktionsbedingungen für die Landwirtschaft soll landwirtschaftliche Nutzfläche für andere Nutzungen nur in dem unbedingt erforderlichen Maß in Anspruch genommen werden. Aufgrund der landschaftlichen Schönheiten und der Sehenswürdigkeiten weisen diese ländlichen Kulturlandschaften große Potenziale für die Erholung und den Tourismus auf. Diese Standortvorteile sollen durch den Ausbau der touristischen Infrastruktur für bestimmte Urlauberzielgruppen unter Beachtung der örtlichen Gegebenheiten gefördert werden.

Der Bebauungsplan trägt zu einer Stärkung der Entwicklung der Stadt Könnern bei und trägt insoweit dem Grundsatz 8 des Landesentwicklungsplans 2010 Rechnung. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird keine landwirtschaftliche Nutzfläche in Anspruch genommen. Der Geltungsbereich wurde zwar früher durch die Agrargenossenschaft Könnern genutzt. Es handelt sich jedoch nicht um eine Fläche der landwirtschaftlichen Urproduktion, im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich kein Feldblock. Im Gebiet des Geltungsbereiches des Bebauungsplans ist keine touristische Infrastruktur vorhanden, die ausgebaut werden könnte.

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 und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden. Diesem Grundsatz folgt der Bebauungsplan, weil er Brachflächen und leer stehende Bausubstanz nutzt.

Die Siedlungsentwicklung ist gemäß Ziel 23 mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung und -bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel abzustimmen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist vom Bahnhof Könnern mit einem Fußweg von etwa 700 m zu erreichen.

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

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

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

Zentraler Ort ist gemäß § 5 Abs. 2 Satz 1 LEntwG ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil als zentrales Siedlungsgebiet einer Gemeinde einschließlich seiner Erweiterungen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Der Zentrale Ort ist im Raumordnungsplan durch den Träger der Planung festzulegen. Dabei sind insbesondere die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Zentralen Ortes und die Erreichbarkeit für die Einwohner seines Verflechtungsbereiches zu berücksichtigen.

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

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

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

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

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Entwicklung der Stadt Könnern als Versorgungs- und Arbeitsplatzzentrum.

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

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

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

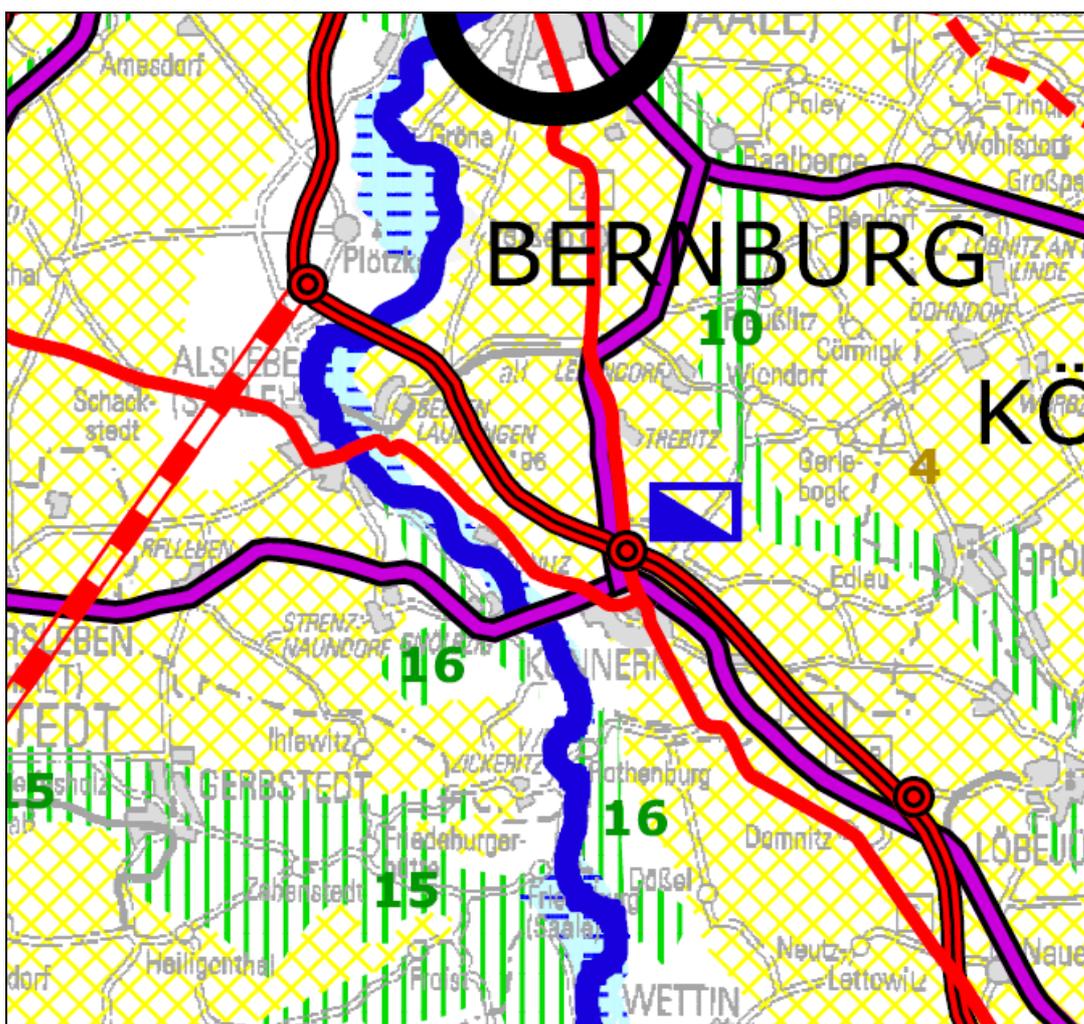


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan 2010

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

3.1.2 Regionalplanung

Der Regionale Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg vom 07.10.2005 ist nach der Genehmigung mit Schreiben des Ministeriums für Bau und Verkehr vom 09.11.2005 und nach der Bekanntmachung in den Amtsblättern der Mitglieder der Regionalen Planungsgemeinschaft am 24.12.2006 in Kraft getreten. Die vorherigen Bekanntmachungen waren unwirksam. Im Regionalen Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg sind die regionalplanerischen Ziele im festgelegt.

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

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

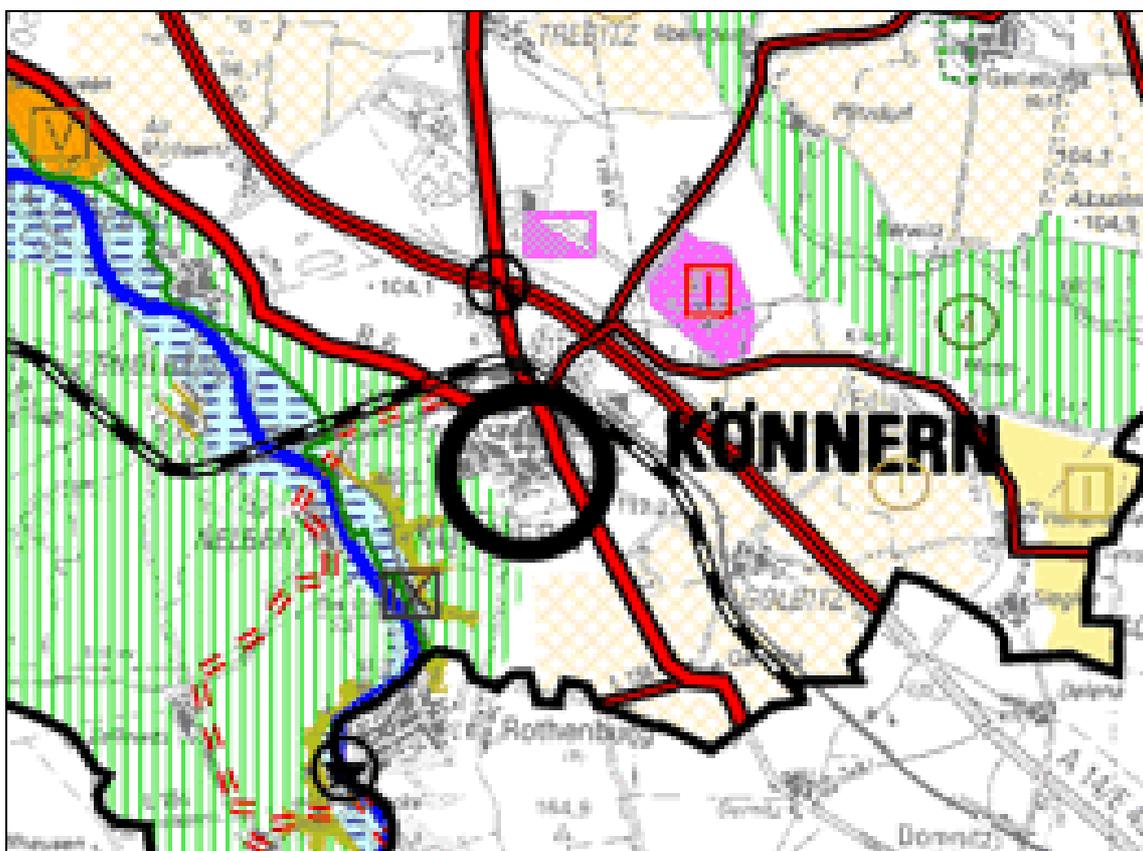


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalen Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg

Der 1. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg lag in der Zeit vom 11.07.2016 bis 11.10.2016 öffentlich aus. Mit Beschluss vom 29. September 2020 hat die

Regionalversammlung den 2. Entwurf mit Begründung sowie Umweltbericht gebilligt und für die Öffentlichkeitsbeteiligung frei gegeben. Die Regionalversammlung hat mit diesem Beschluss auch festgelegt, dass die Auslegungsfrist 3 Monate beträgt. Die Auslegung ist noch nicht erfolgt. Der 2. Entwurf ist bereits veröffentlicht¹. Die Frist für Äußerungen zum 2. Planentwurf, seiner Begründung und zum Umweltbericht wird festgesetzt vom 16.11.2020 bis 18.12.2020 und vom 11.01.2021 bis 05.03.2021. Somit sind die Ziele des 2. Entwurfs des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg als in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung und somit als sonstige Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG zu berücksichtigen.

Sobald das Aufstellungsverfahren für den Regionalen Entwicklungsplan Magdeburg beendet sein wird, sind bei der Aufstellung von nachfolgenden Bebauungsplänen für die Photovoltaik-Freiflächenanlagen die Ziele des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg zu beachten und dessen Grundsätze zu berücksichtigen. Deshalb sollen vorsorglich bereits jetzt die in Aufstellung befindlichen Ziele des 2. Entwurfs des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg beachtet werden.

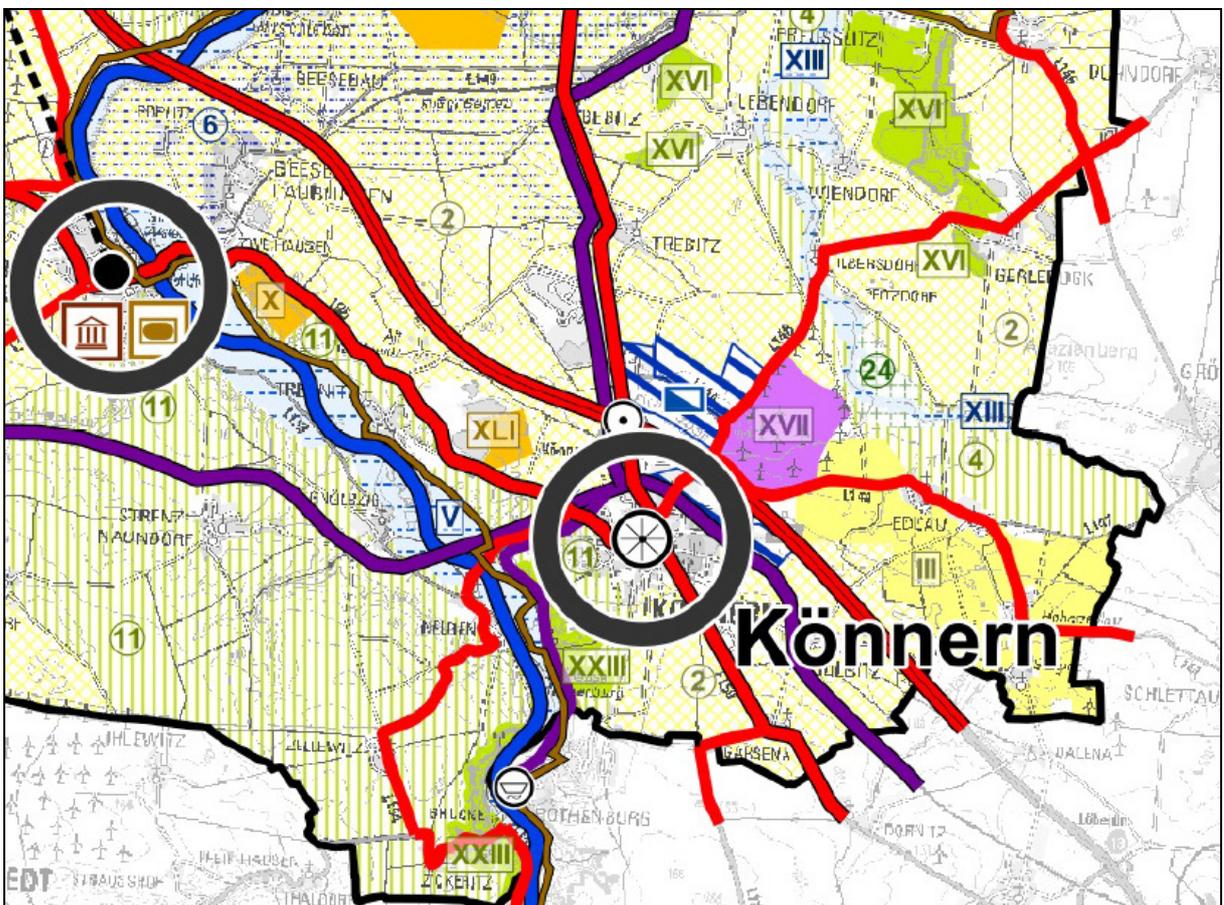


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalen Entwicklungsplan Magdeburg (2. Entwurf)

Die dezentrale Siedlungsstruktur in der Region Magdeburg mit ihrer Vielzahl leistungsfähiger Zentren soll gemäß Grundsatz 24 erhalten werden. Die Siedlungstätigkeit soll räumlich konzentriert und auf ein System leistungsfähiger Zentraler Orte ausgerichtet werden. Die Entwicklung der Gemeinden soll den Bedingungen sinkender Bevölkerungszahlen angepasst werden. Die Wiedernutzung brachgefallener Siedlungsflächen soll der Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen gegeben werden. Eine weitere Zersiedlung der Landschaft soll vermieden werden. Diesem Grundsatz wird bei der Aufstellung des Bebauungsplans Rech-

<http://www.regionmagdeburg.de/Regionalplanung/Neuaufstellung-REP/index.php>

nung getragen. Das Gebiet liegt außerhalb eines Zentralen Ortes und führt zu einer Wiedernutzung einer brachgefallenen Siedlungsfläche.

Bei Eingriffen durch Baumaßnahmen bei denen Boden in Anspruch genommen wird, soll gemäß Grundsatz 122 für die Eingriffsbilanzierung das Bodenfunktionsbewertungsverfahren angewendet werden. Nach der Begründung zu diesem Grundsatz ist bei der Versiegelung von Böden bei der Eingriffsregelung die Bodenfunktionsbewertung anzuwenden, um nicht nur den Biotopwert, sondern auch den Wert der anderen Bodenfunktionen (Bodenfruchtbarkeit, Archivfunktion, Regulationsfunktion) bei der Eingriffsregelung zu berücksichtigen. Die Berücksichtigung von Böden mit besonderer Funktionalität (insbesondere naturnahe Böden, Böden mit hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit, Böden mit besonderer Archivfunktion, mit besonderer Speicherfunktion, mit besonderer Filterfunktion und besonderer Biotopentwicklungsfunktion sowie in ihren Funktionen erheblich beeinträchtigte Böden) in der Abwägung bei allen Planungen dient dem vorsorgenden Bodenschutz.

Sind auf Grund der Aufstellung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist gemäß § 18 Abs. 1 BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Nach der für die Aufstellung des Bebauungsplans im Hinblick auf die Vermeidung und den Ausgleich maßgeblichen Vorschrift des § 1a Abs. 3 BauGB ist die Anwendung der Bodenfunktionsbewertung nicht erforderlich.

Bei Planungen und Maßnahmen, bei denen Boden in Anspruch genommen wird, ist gemäß Ziel 102 vor der Neuversiegelung von Flächen zu prüfen, ob bereits versiegelte und/oder erschlossene Flächen und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung sowie der maßvollen Nachverdichtung genutzt werden können. In allen Städten und Gemeinden sind vor einer Inanspruchnahme von unversiegelten Flächen prioritär bereits festgesetzte, jedoch unausgelastete, Bauflächen in Anspruch zu nehmen. Die Aufstellung des Bebauungsplans führt in Übereinstimmung mit diesem Ziel zu einer Nutzung von bereits versiegelten und/oder erschlossenen Flächen.

3.1.3 Bundesfachplanung

Nach § 28 Abs. 1 „Netzausbaubeschleunigungsgesetz Übertragungsnetz“ (NABEG) findet für die Errichtung oder die Änderung von Höchstspannungsleitungen, für die im Bundesnetzplan Trassenkorridore oder Trassen ausgewiesen sind, abweichend von § 15 Abs. 1 ROG in Verbindung mit § 1 Satz 2 Nr. 14 ROV ein Raumordnungsverfahren nicht statt. Die durch die Bundesfachplanung bestimmten Trassenkorridore werden gemäß § 17 NABEG nachrichtlich in den Bundesnetzplan aufgenommen. In der Bundesfachplanung bestimmt gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 NABEG die Bundesnetzagentur zur Erfüllung der in § 1 Abs. 1 des Energiewirtschaftsgesetzes genannten Zwecke Trassenkorridore von im Bundesbedarfsplan aufgeführten Höchstspannungsleitungen. Damit sieht das NABEG für die Raum- und Umweltverträglichkeitsprüfung Ländergrenzen überschreitender Maßnahmen des Übertragungsnetzes das Instrument der Bundesfachplanung anstelle des Raumordnungsverfahrens (ROV) vor. Die Bundesfachplanung ist ein eigenständiges Planungs- und Prüfverfahren zur Ermittlung einer raum- und umweltverträglichen Trasse. Insofern handelt es sich bei der Bundesfachplanung um eine übergeordnete Planung.

Dem im NABEG verankerten Planungs- und Genehmigungsregime, für das die Bundesnetzagentur zuständig ist, unterliegen alle Vorhaben, die im Bundesbedarfsplangesetz (BBPlG) als länder- und / oder grenzüberschreitend gekennzeichnet sind. Ihre Realisierung ist aus Gründen eines überragenden öffentlichen Interesses erforderlich. Die Bundesnetzagentur führt für die Vorhaben auf Antrag der verantwortlichen Betreiber von Übertragungsnetzen die Bundesfachplanung durch. Zweck der Bundesfachplanung ist die Festlegung eines raumverträglichen Trassenkorridors, eines Gebietsstreifens, in dem die Trasse einer Höchstspan-

nungsleitung voraussichtlich realisiert werden kann, als verbindliche Vorgabe für die nachfolgende Planfeststellung. Mit der Planfeststellung, die die Bundesnetzagentur wiederum auf Antrag der verantwortlichen Übertragungsnetzbetreiber durchführt, wird der genaue Verlauf der Trasse innerhalb des festgelegten Trassenkorridors bestimmt und das Vorhaben rechtlich zugelassen.

Im räumlichen Geltungsbereich der 7. Änderung des Flächennutzungsplans kommt eine Realisierung der Trasse der Höchstspannungsleitung Wolmirstedt – Isar, auch SuedOstLink genannt, in Betracht.

Nach § 3 Abs. 1 BBPIG in dessen am 31.12.2015 in Kraft getretener Fassung sind Leitungen zur Höchstspannungs-Gleichstrom-Übertragung der im Bundesbedarfsplan mit „E“ gekennzeichneten Vorhaben aus Gründen der Akzeptanz vorrangig als Erdkabel zu errichten. Das Vorhaben „Höchstspannungsleitung Wolmirstedt – Isar“ ist in der Anlage zum BBPIG unter Nr. 5 als Vorhaben zur Höchstspannungs-Gleichstrom-Übertragung aufgeführt und mit „E“ gekennzeichnet.

Die Bundesnetzagentur traf für den hier relevanten Abschnitt A Wolmirstedt – Raum Naumburg/Eisenberg des Vorhabens Nr. 5 am 02.04.2020 die Entscheidung über die Bundesfachplanung und legte damit den Verlauf eines raumverträglichen Trassenkorridors fest. Diese Entscheidung stellt eine verbindliche Vorgabe für die nachfolgende Planfeststellung dar. Eine Trassierung der Leitung außerhalb des festgelegten Trassenkorridors ist nicht möglich.

Die 50Hertz Transmission GmbH reichte am 15.05.2020 einen Antrag auf Planfeststellungsbeschluss für die Teilstrecke Sachsen-Anhalt Nord (Abschnitt A1), als Teilabschnitt des Abschnitts A des Vorhabens Nr. 5, bei der Bundesnetzagentur ein, der den beabsichtigten Verlauf der Trasse sowie hierzu in Frage kommende Alternativen (innerhalb des verbindlich festgelegten Trassenkorridors) enthält. Die Bundesnetzagentur stellte am 29.05.2020 die Vollständigkeit der eingereichten Unterlagen fest.

Nach § 20 NABEG wurde digital eine Antragskonferenz durchgeführt und Ende September 2020 der Untersuchungsrahmen veröffentlicht. Inzwischen wurde mit dem Inkrafttreten des Planungssicherstellungsgesetzes (PlanSiG) am 29.05.2020 eine Möglichkeit geschaffen, diese Antragskonferenz im schriftlichen Verfahren durchzuführen (§ 5 Abs. 6 PlanSiG). Damit das Genehmigungsverfahren nicht verzögert wird und alle relevanten Belange ermittelt werden können, machte die Bundesnetzagentur von dieser Möglichkeit Gebrauch und führte die Antragskonferenz vom 20.06.2020 bis zum 17.07.2020 im schriftlichen Verfahren durch. Über die Änderung des Beteiligungsverfahrens in dieser Angelegenheit informierte die Bundesnetzagentur die Stadt Könnern mit Schreiben vom 18.06.2020. Zum Abschluss des Verfahrens wird die Bundesnetzagentur mit dem Planfeststellungsbeschluss den Leitungsverlauf innerhalb des festgelegten Trassenkorridors festlegen.

Aufgrund der Ergebnisse der Antragskonferenz legte die Bundesnetzagentur am 30.09.2020 einen Untersuchungsrahmen für die Planfeststellung fest und bestimmte hiermit den Inhalt der von der Vorhabenträgerin noch einzureichenden Unterlagen. Nach der Vorlage der vollständigen Unterlagen, die derzeit durch die Vorhabenträgerin erarbeitet werden, wird die Bundesnetzagentur ein Anhörungsverfahren durchführen und zum Abschluss des Verfahrens mit dem Planfeststellungsbeschluss den Leitungsverlauf innerhalb des festgelegten Trassenkorridors festlegen.

Nach derzeitigem Planungs- und Kenntnisstand liegt der geplante Geltungsbereich der 7. Änderung des Flächennutzungsplans vollständig innerhalb des verbindlich festgelegten Trassenkorridors. Von der geplanten Festlegung ist nach derzeitigem Planungsstand weder der beabsichtigte Verlauf der Trasse für das Vorhaben Nr. 5, noch die hierzu in Frage kommende Alternative (innerhalb des verbindlich festgelegten Trassenkorridors) betroffen, so dass ein Konflikt zwischen den in Rede stehenden Planungen derzeit als unwahrscheinlich

einestufen ist. Eine abschließende Beurteilung möglicher Nutzungskonflikte ist seitens der Bundesnetzagentur zum derzeitigen Verfahrensstand jedoch nicht möglich. Im weiteren Verfahren und mit zunehmender Konkretisierung der Planung ist es möglich, dass sich derzeit noch nicht absehbare Konflikte zeigen. Erst mit dem Planfeststellungsbeschluss wird die Bundesnetzagentur den exakten Leitungsverlauf innerhalb des festgelegten Trassenkorridors bestimmen.

Auf den Internetseiten der Vorhabenträgerin 50Hertz Transmission GmbH sind auch Planunterlagen zum Vorhaben Nr. 5 abrufbar², die den derzeitigen Planungsstand wiedergeben, sich jedoch im weiteren Verfahren noch ändern können.

Die 50Hertz Transmission GmbH hat mit Schreiben vom 26.02.2021 bestätigt, dass

- der Trassenverlauf die beiden Planungen der Stadt Könnern berücksichtigt,
- es nach dem heutigen Planungsstand zu keiner Beeinträchtigung mit dem Projekt SOL kommt,
- das Planungsgebiet für die Errichtung der Höchstspannungsleitung und ihres Leitungsschutzstreifens nicht benötigt wird und
- die Errichtung der Höchstspannungsleitung in diesem Bereich durch die bei-den Planungen nicht unmöglich gemacht wird.

3.2 Flächennutzungsplan

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

Im Flächennutzungsplan sind die Flächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplans als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Da die Festsetzungen des Bebauungsplans von der bisherigen Fassung des Flächennutzungsplans abweichen, wird der Flächennutzungsplan zeitlich parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans geändert. Die Darstellungen der 7. Änderung des Flächennutzungsplans sollen den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen.

3.3 Landschaftsplan

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in der Abwägung die Darstellungen von Landschaftsplänen zu berücksichtigen. Die Inhalte der Landschaftsplanung dienen der Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

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

Der Landschaftsplan der ehemaligen Verwaltungsgemeinschaft Könnern liegt seit April 1997 vor. Der Landschaftsplan enthält in der Karte 8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans enthält der Landschaftsplan keine Maßnahmenvorschläge.

² <https://www.50hertz.com/de/Netz/Netzentwicklung/ProjektanLand/SuedOstLink/AbschnittA1>

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 der Aufstellung des Bebauungsplans ist die Schaffung von Baurecht für einen Gewerbebetrieb für Reitsport und Reittherapie.

Der Bebauungsplan berücksichtigt insbesondere folgende Belange:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 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)

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

Für das Plangebiet sollen durch die Aufstellung des Bebauungsplans keine örtlichen Bauvorschriften erlassen werden.

5. Planinhalte und Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet im Geltungsbereich wird als sonstiges Sondergebiet (SO) festgesetzt. Als Sonstige Sondergebiete sind gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO solche Gebiete festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Das ist hier der Fall, da das Baugebiet ausschließlich für die Nutzungen Reitsport und Reittherapie vorgesehen ist.

In anderen Baugebietstypen als dem sonstigen Sondergebiet, in denen diese Nutzungsarten auch zulässig wären, wie etwa Gewerbegebiete wären über diese Nutzungen hinaus auch andere Nutzungsarten zulässig. Diese allgemeine Zulässigkeit auch anderer als die in der textlichen Festsetzung 1 aufgeführten Nutzungen wird im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans städtebaulich nicht gewollt.

Für sonstige Sondergebiete sind gemäß § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen. Das sonstige Sondergebiet wird mit der Zweckbestimmung „Reittherapie und Reitsport“ festgesetzt.

Im sonstigen Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „Reittherapie und Reitsport“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO sind folgende Nutzungen zulässig:

1. Betriebe des therapeutischen Reitens

2. Anlagen des Pferdesports
 3. Einrichtungen und Anlagen für die Pferdehaltung
 4. Stellplätze, Garagen und deren Zufahrten
 5. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
 6. Einfriedungen
- (textliche Festsetzung 1)

Der Zweckbestimmung des sonstigen Sondergebietes SO entsprechen die Nutzungsarten Betriebe des therapeutischen Reitens und Anlagen des Pferdesports. Als notwendige Grundlage dieser beiden Nutzungen sind Einrichtungen und Anlagen für die Pferdehaltung zulässig.

Therapeutisches Reiten umfasst pädagogische, psychologische, psychotherapeutische, rehabilitative und sozial-integrative Maßnahmen, die über das Medium Pferd umgesetzt werden. Zielgruppe sind Kinder, Jugendliche oder Erwachsene mit körperlichen, seelischen und sozialen Entwicklungsstörungen oder Behinderungen. Die Entwicklungsförderung steht dabei im Mittelpunkt; reiterliche Fähigkeiten sind dagegen eher nebensächlich. Zum Fach können auch andere Reittiere gehören.

Der Pferdesport im Sinne dieser textlichen Festsetzung umfasst alle Sportarten, die mit dem Pferd als Partner ausgeübt werden. Er lässt sich grob in Reitsport, Fahrsport, Voltigieren und Bodenarbeit unterteilen.

Zu den Einrichtungen und Anlagen für die Pferdehaltung gehören die Ernährung, Pflege und Unterbringung der Pferde. Die Einrichtungen und Anlagen für die Pferdehaltung im Sinne dieser textlichen Festsetzung umfassen alle Einrichtungen und Anlagen, die unabhängig vom Nutzungszweck der Pferde der Ernährung, Pflege und Unterbringung von Pferden dienen.

Da für die Ausübung in der Zweckbestimmung des sonstigen Sondergebietes SO genannten beiden Hauptnutzungen Reitsport und Reittherapie auch Stellplätze und Garagen erforderlich sind, sind diese baulichen Nutzungen einschließlich von deren Zufahrten zulässig.

Zu den Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO gehören z.B. die der Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen. Dazu gehören auch Anlagen für erneuerbare Energien (z.B. Photovoltaikanlagen oder Solarthermieanlagen auf Dächern von Gebäuden), soweit sie der Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität und bzw. oder mit Wärme dienen.

Da es sich auch bei Einfriedungen um bauliche Anlagen handelt und eine Einfriedung des Baugebietes erforderlich ist, sind auch Einfriedungen zulässig.

Nicht zulässig in dem sonstigen Sondergebiet ist die Wohnnutzung. Auch Betriebswohnungen oder Beherbergungsbetriebe sowie Büro- und Verwaltungsgebäude werden nicht zugelassen. Damit sind im Plangebiet keine Nutzungen zulässig, die dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen.

Westlich des Geltungsbereichs befindet sich die Schweinemastanlage der Genesis Deutschland GmbH. Die Anlage besitzt eine Tierplatzkapazität von 2.580 Mastschweine- und 1.494 Ferkelplätzen in 3 Ställen und unterliegt der Genehmigungsbedürftigkeit nach § 4 BImSchG.

Der bestimmungsgemäße Anlagenbetrieb ist mit tierhaltungsspezifischen Emissionen insbesondere von Gerüchen und Lärm verbunden. Zum Schutz vor und zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind ausreichende Schutzabstände zu schutzbedürftigen Nutzungen unerlässlich. Der erweiterte Geltungsbereich rückt bis auf wenige Meter an die

Stallgebäude der Schweinemastanlage heran. Daher ist im gesamten Erweiterungsbereich mit massiven Geruchsbelästigungen zu rechnen.

Die Nutzungen Reitsport und Reittherapie sind nicht mit einem mehr als nur vorübergehenden Aufenthalt von Personen verbunden.

Da im sonstigen Sondergebiet SO nur Nutzungen zulässig sind, die nicht einem dauernden Aufenthalt von Personen dienen, werden die im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen für vereinbar mit den Emissionen aus der benachbarten Schweinemastanlage gehalten. Im Übrigen wird auf Kapitel 5.6 „Immissionsschutz“ verwiesen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird wie im bisherigen Bebauungsplan Nr. 1/2011 "Westlich Köthener Straße" durch die Grundflächenzahl (GRZ, § 19 Abs. 1 BauNVO), die Geschossflächenzahl (GFZ, § 20 Abs. 2 BauNVO), die Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO in Verbindung mit § 87 Abs. 2 BauO LSA) und die Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) bestimmt.

Im sonstigen Sondergebiet SO wird die **Grundflächenzahl** einheitlich mit 0,35 festgesetzt. Dieser Wert unterschreitet die Obergrenze für die Grundflächenzahl in sonstigen Sondergebieten gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO.

Die zulässige Grundfläche darf nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu 50% überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8, soweit der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt. Diese Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl über die festgesetzte Grundflächenzahl hinaus wird in diesem Bebauungsplan weder eingeschränkt noch ausgeschlossen. Somit kann im Sondergebiet ein Flächenanteil von 52,5% überbaut werden.

Gegenwärtig ist im Plangebiet ein Flächenanteil von ca. 57% durch Gebäude und Flächenbefestigungen überbaut. Für die Errichtung zusätzlicher Gebäude wie Reithalle oder Stallgebäude kann die festgesetzte Grundflächenzahl durch das Entfernen der Flächenbefestigung mit Betonplatten auf untergeordneten Teilflächen erreicht werden.

Die festgesetzte **Geschossflächenzahl** soll grundsätzlich die Gestaltungsmöglichkeiten des Grundstückseigentümers möglichst wenig beeinträchtigen. Die festgesetzte Geschossflächenzahl berücksichtigt die festgesetzte Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse. Im Sondergebiet SO wird die Geschossflächenzahl mit 0,7 festgesetzt. Dieser Wert unterschreitet die Obergrenze für die Geschossflächenzahl in sonstigen Sondergebieten gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO.

Die **Zahl der Vollgeschosse** wird im Sondergebiet SO mit bis zu zwei Vollgeschossen festgesetzt. Dies entspricht der Zahl der Vollgeschosse in den angrenzenden Baugebieten des Bebauungsplans Nr. 1/2011 "Westlich Köthener Straße". Als Vollgeschosse gelten nach § 87 Abs. 2 Satz 1 BauO LSA Geschosse, wenn deren Deckenoberfläche im Mittel mehr als 1,60 m über die Geländeoberfläche hinausragt und sie über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben.

Die zulässige **Höhe baulicher Anlagen** wird durch ein Höchstmaß für die Oberkante baulicher Anlagen (OK) bestimmt. Die Bezugshöhe für das festgesetzte Höchstmaß für die Höhe baulicher Anlagen im Sondergebiet SO ist die vermessene und in die Planzeichnung eingetragene Geländehöhe in m ü. NHN (textliche Festsetzung 2). Das Höchstmaß für die Oberkante baulicher Anlagen (OK) beträgt 20 m über Gelände. Dieses Höchstmaß begrenzt die

Auswirkungen einer Bebauung im Plangebiet auf das Landschaftsbild und erscheint für ein Sondergebiet ausreichend bemessen.

Im Sondergebiet SO wird keine **Baumassenzahl** (BMZ) festgesetzt. Es wird darauf hingewiesen, dass die Obergrenze für die Baumassenzahl in sonstigen Sondergebieten nach § 17 Abs. 1 BauNVO von 10,0 auch ohne eine festgesetzte Baumassenzahl nicht überschritten werden.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise

Im Sondergebiet SO wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, in der Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind (textliche Festsetzung 3). Die Vorschriften der Bauordnung Sachsen-Anhalt (BauO LSA) über die Abstandsflächen sind zu beachten.

Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die Baugrenzen berücksichtigen die Bauwünsche des Eigentümers. Die räumliche Lage der überbaubaren Grundstücksflächen berücksichtigt grundsätzlich die Mindestdiefe der Abstandsflächen nach § 6 Abs. 5 Satz 1 BauO LSA von 3,0 m.

5.4 Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung des Geltungsbereichs erfolgt von der Köthener Straße aus über die im bisherigen Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen. Von diesen Verkehrsflächen wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans über die Flurstücke 1369 und 1370 der Flur 4 der Gemarkung Könnern erreicht.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden keine Verkehrsflächen festgesetzt.

Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans ist nach § 29 BauGB ein Vorhaben zulässig, wenn es dessen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist. Die im Bebauungsplan Nr. 1/2011 „Westlich Köthener Straße“ festgesetzten Verkehrsflächen reichen nicht bis an den räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplans. Für eine gesicherte verkehrliche Erschließung ist dies nicht erforderlich. Die Flurstücke zwischen den im Bebauungsplan Nr. 1/2011 festgesetzten Verkehrsflächen und dem Geltungsbereich dieses Bebauungsplans stehen im selben Eigentum wie die Flächen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans. Die gesicherte verkehrliche Erschließung des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans kann deshalb über eine Vereinigungsbaulast erreicht werden, die erreicht, dass der Geltungsbereich der Erweiterung des Bebauungsplans sowie die Flächen zwischen den festgesetzten Verkehrsflächen und der Erweiterung des Bebauungsplans zu einem Baugrundstück vereinigt werden.

Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind gemäß § 5 Abs. 1 Satz 4 BauO LSA Zufahrten für die Feuerwehr zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind. Zur Absicherung dieser Zufahrten und Bewegungsflächen ist die Festsetzung von Verkehrsflächen im Bebauungsplan nicht erforderlich.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Sondergebiet SO des Bebauungsplans ist über den Bahnhof Könnern und den Busbahnhof vor dem Bahnhof an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs (jeweils mehrere Bahnlinien und Buslinien) angebunden.

5.5 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des festgesetzten Sondergebiets SO ist grundsätzlich durch die bereits vorhandenen Leitungen möglich.

Elektrizität

Das Plangebiet wird durch MITNETZ Strom GmbH mit Elektroenergie versorgt. Flächen von Trafostationen werden nicht gesondert festgesetzt, da diese als Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO in dem Sondergebiet als zulässig festgesetzt werden und bereits vorhandene Anlagen Bestandsschutz haben.

Im Geltungsbereich befinden sich Leitungen des Niederspannungsnetzes nur als Hausanschluss.

Trinkwasser

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt durch die Wasserversorgungsgesellschaft in Mitteldeutschland mbH (MIDEWA). In der Köthener Straße verläuft eine Trinkwasserleitung DN 100. Von dieser Leitung führt eine Hausanschlussleitung zum Geltungsbereich des Bebauungsplans. Die räumliche Lage dieses Hausanschlusses ist der Stadt Könnern nicht bekannt.

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

Löschwasser

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

Für Gewerbegebiete und für Kerngebiete bemisst sich der Löschwasserbedarf nach dem Arbeitsblatt nach der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse und der festgesetzten Geschossflächenzahl. Der Bebauungsplan setzt eine Geschossflächenzahl von 0,7 fest. Die Zahl der Vollgeschosse wird mit zwei Vollgeschossen festgesetzt.

Für die Ermittlung des Löschwasserbedarfs im Sondergebiet wird hilfsweise der Bedarf in Gewerbe- und Kerngebieten zugrunde gelegt. In Gewerbegebieten mit bis zu drei Vollgeschossen und einer Geschossflächenzahl von bis zu 0,7 beträgt der Grundbedarf an Löschwasser nach der Tabelle des Arbeitsblattes 48 m³ je Stunde. Dieser Grundbedarf setzt eine kleine Gefahr der Brandausbreitung voraus, d.h. feuerbeständige oder feuerhemmende Umfassungen sowie harte Bedachungen. Bei der Ermittlung des Grundbedarfs an Löschwasser wird für das Plangebiet eine kleine Gefahr der Brandausbreitung angenommen.

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. 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 werden im Gebiet des Bebauungsplans künftig nicht erwartet.

Für die Versorgung des Plangebiets mit Löschwasser sind deshalb gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) 48 m³ je Stunde über 2 Stunden bereitzustellen.

Aus der Löschzeit von 2 Stunden ergibt sich ein gesamter Löschwasserbedarf von 96 m³. Von den Löschwasserentnahmemöglichkeiten ausgehend werden gemäß Abschnitt 6.3 des Arbeitsblattes Brandobjekte in einem Umkreis von jeweils 300 m erfasst. Die überbaubaren Grundstücksflächen des Bebauungsplans liegen innerhalb des Umkreises von 300 m um den Hydranten vor dem Gebäude Köthener Straße 11.

Die MIDEWA liefert Trinkwasser und stellt grundsätzlich kein Löschwasser zur Verfügung. Wir tolerieren die Benutzung von Hydranten zur Entnahme von Trinkwasser im Brandfall, ohne die Haftung für die ordnungsgemäße Funktionsfähigkeit und eine ausreichende Menge der Hydranten zu übernehmen. Die Wasserlieferung erfolgt nach Können und Vermögen. Es werden keine Maximalmengen garantiert, insbesondere nicht für Feuerlöschzwecke. Im Rahmen der planmäßigen Ortsnetzkontrolle prüfen wir unsere im Netz befindlichen Hydranten und unterziehen diese einem Leistungstest. Hierbei wird in Listenform die Leistung eines jeden Hydranten als Momentanwert dokumentiert. Die entsprechende Hydrantenübersicht liegt der Kommune vor.

Nach der Stellungnahme der Wasserversorgungsgesellschaft in Mitteldeutschland mbH (Midewa) zum Vorentwurf vom 03.07.2020 ist über die vorhandenen technischen Hydranten (Löschwasserentnahmestelle Hydrant Köthener Straße 11) eine Brandbekämpfung nicht möglich.

Da der Hydrant Köthener Straße 11 nicht die Anforderungen an den Grundbedarf an Löschwasser erfüllt, soll der Grundbedarf an Löschwasser auf andere Weise bereitgestellt werden. Hierzu kann z.B. eine Zisterne oder ein Brunnen errichtet werden. Da nach § 214 Abs. 3 Satz 1 BauGB für die Abwägung ist die Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Satzung maßgebend ist, ist der Grundbedarf an Löschwasser bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans bereitzustellen.

Abwasser

Als zentrale Abwasserbeseitigungsanlagen ist im Geltungsbereich und dessen unmittelbarer Umgebung nur ein Regenwasserkanal des Wasserzweckverbandes „Saale-Fuhne-Ziethen“ vorhanden. Dieser Kanal dient nur der Ableitung des auf der Köthener Straße anfallenden Regenwassers.

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

Das anfallende Schmutzwasser ist in abflusslose Sammelgruben zu leiten. 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 anfal-

lende Abwasser bzw. der anfallende Fäkalschlamm werden einer Behandlungsanlage zugeführt.

Abflusslose Sammelgruben werden gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 der Abwasserbeseitigungssatzung bei Bedarf geleert. Der Grundstückseigentümer ist verpflichtet, rechtzeitig, mindestens eine Woche vorher, beim Verband oder seinem Beauftragten die Notwendigkeit einer Grubenentleerung anzuzeigen.

Gas

Die Gasversorgung der Stadt Könnern erfolgt durch die Mitteldeutsche Netzgesellschaft (Mitnetz) Gas mbH. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist bisher nicht an das Gasversorgungsnetz angeschlossen. Nach dem Kenntnisstand der Stadt Könnern ist ein Anschluss des Geltungsbereichs des Bebauungsplans an das Gasversorgungsnetz gegenwärtig nicht geplant.

Telekommunikation

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist an das Telekommunikationsnetz der Deutschen Telekom AG angeschlossen. Die räumliche Lage des Hausanschlusses ist bekannt.

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

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

Abfallentsorgung

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

5.6 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.

Das Plangebiet reicht direkt an die hier gelegene Schweinemastanlage heran. Betreiber ist derzeit die Genesis Deutschland GmbH. Die Anlage hat eine Tierplatzkapazität von 2.580 Mastschweine- und 1.494 Ferkelplätzen in 3 Ställen und unterliegt der Genehmigungsbedürftigkeit nach § 4 BImSchG.

Der bestimmungsgemäße Anlagenbetrieb ist mit tierhaltungsspezifischen Emissionen insbesondere von Gerüchen und Lärm verbunden. Zum Schutz vor und zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind ausreichende Schutzabstände zu schutzbedürftigen Nutzungen unerlässlich. Der erweiterte Geltungsbereich rückt bis auf wenige Meter an die Stallgebäude heran. Ein Schutzabstand wäre nicht mehr gegeben. Hinzu kommt die extrem ungünstige Lage zur Anlage direkt in der Hauptwindrichtung. Daher ist im gesamten Erweiterungsbereich mit massiven Geruchsbelästigungen zu rechnen. Die Geruchswahrnehmungshäufigkeiten liegen deutlich über 30% der Jahresstunden, im Randbereich bis zu 60%. Der Immissionswert der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL-2008) für Gewerbegebiete in Höhe von 0,15 (15% Geruchswahrnehmungshäufigkeit) wird ganz erheblich überschritten d.h. der erweiterte Geltungsbereich ist für Nutzungen, die mehr als einen nur kurzzeitigen Aufenthalt von Personen erfordern, generell ungeeignet.

Da das festgesetzte Baugebiet ausschließlich für die Nutzungen Reitsport und Reittherapie vorgesehen ist, wird es anders als noch im Vorentwurf beabsichtigt als sonstiges Sondergebiet festgesetzt.

Für sonstige Sondergebiete sind gemäß § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung festzusetzen. Dies bedeutet, dass in einem sonstigen Sondergebiet nur solchen Nutzungen zulässig sind, die jeweils ausdrücklich festgesetzt sind. In einem Gewerbegebiet sind dagegen nach § 8 BauNVO zahlreiche Nutzungen zulässig, die nicht nur dem vorübergehenden Aufenthalt von Personen bestimmt sind wie z.B. Hotels oder Büro- und Verwaltungsgebäude. Durch die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes werden diese Nutzungen nicht zugelassen. Die Nutzungen Reitsport und Reittherapie sind dagegen nicht mit einem mehr als nur vorübergehenden Aufenthalt von Personen verbunden.

Eine Geruchsimmission ist nach Nr. 3.1 der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL 2008) in der Regel als erhebliche Belästigung zu werten, wenn die Gesamtbelastung die in Tabelle 1 der GIRL 2008 angegebenen Immissionswerte IW überschreitet. Bei den Immissionswerten handelt es sich um relative Häufigkeiten der Geruchsstunden. Die Tabelle 1 der GIRL 2008 enthält für mehrere Baugebietstypen Immissionswerte, darunter auch für Gewerbegebiete. Diese Tabelle enthält keinen Immissionswert für sonstige Sondergebiete.

Sonstige Gebiete, in denen sich Personen nicht nur vorübergehend aufhalten, sind entsprechend den Grundsätzen des Planungsrechtes den einzelnen Spalten der Tabelle 1 zuzuordnen. Die Nutzungen Reitsport und Reittherapie sind für einen nur vorübergehenden Aufenthalt von Personen bestimmt. In dem sonstigen Sondergebiet wird anders als noch im Vorentwurf beabsichtigt keine ausnahmsweise Zulässigkeit von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter festgesetzt. Diese Betriebswohnungen müssten bei Bedarf in dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1/2011 „Westlich Köthener Straße“ errichtet werden, der von der benachbarten Schweinemastanlage weiter entfernt ist.

Es ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei der Pferdehaltung, die Voraussetzung für die Nutzungen Reitsport und Reittherapie ist, ebenso wie bei der benachbarten Schweinemastanlage selbst um eine Tierhaltungsanlage handelt. Die Pferdehaltung kann grundsätzlich

selbst Landwirtschaft im Sinne des Baurechts darstellen. Im vorliegenden Fall handelt es sich jedoch bei der Pferdehaltung auch deshalb um keine Landwirtschaft, weil der Betrieb die Voraussetzung für eine landwirtschaftliche Tierhaltung nach § 201 BauGB, dass das Futter überwiegend auf den zum landwirtschaftlichen Betrieb gehörenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen mit einer gewissen räumlichen Nähe der Flächen zur Hofstelle erzeugt werden kann, nicht erfüllt.

Nach Nr. 5 der GIRL 2008 ist außerdem zu berücksichtigen, dass die Grundstücksnutzung mit einer gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme belastet sein kann, die unter anderem dazu führen kann, dass die Belästigte oder der Belästigte in höherem Maße Geruchseinwirkungen hinnehmen muss. Dies wird besonders dann der Fall sein, soweit einer emittierenden Anlage (wie der benachbarten Schweinemastanlage) Bestandsschutz zukommt. In diesem Fall können Belästigungen hinzunehmen sein, selbst wenn sie bei gleichartigen Immissionen in anderen Situationen als erheblich anzusehen wären.

Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass Geruchsstoffe zwar erhebliche Belästigungen darstellen können, diese jedoch anders als andere Immissionen keine Gefahr für die Gesundheit darstellen.

In dem Sondergebiet SO sind nach der textlichen Festsetzung 1 nur solche gewerblichen Nutzungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Im Geltungsbereich selbst sind keine Wohnnutzungen zulässig. Damit ist gewährleistet, dass Wohnnutzungen weder im Plangebiet noch in dessen Nachbarschaft durch Gewerbelärm aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans erheblich beeinträchtigt werden.

6. Hinweise

Altlasten

Im Bebauungsplan sollen gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet werden.

Aufgabe der Kennzeichnung ist es, für die weiteren Planungsstufen auf mögliche Gefährdungen durch Bodenbelastungen und die erforderliche Berücksichtigung hinzuweisen ("Warnfunktion").

Die Kennzeichnungspflicht setzt voraus, dass die Böden der jeweils betroffenen Fläche erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Bauflächen sind für eine bauliche Nutzung vorgesehene Flächen.

Die Belastungen der Böden mit umweltgefährdenden Stoffen müssen nach Art, Beschaffenheit oder Menge die menschliche Gesundheit, den Boden, die Luft oder das Wasser gefährden. Zu den Flächen mit erheblichen Bodenbelastungen durch umweltgefährdende Stoffe können Altlasten durch Altablagerungen und Altstandorte gehören.

Altstandorte sind nach § 2 Abs. 5 Nr. 2 BBodSchG Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist und von denen eine Umweltgefährdung ausgehen kann.

Der Bebauungsplan darf keine Nutzungen vorsehen, die mit einer vorhandenen oder vermuteten Bodenbelastung auf Dauer unvereinbar wäre. Anhaltspunkte über das mögliche Bestehen von Bodenbelastungen ergeben sich aus dem Altlastverdachtsflächenkataster.

Die untere Bodenschutzbehörde des Salzlandkreises weist in ihrer Stellungnahme zum

Vorentwurf daraufhin, dass die Flurstücke 1368 und 1379 der Flur 4 in der Gemarkung Könnern zu der Fläche der ehemaligen Stallanlage gehören, welche entsprechend § 2 Abs. 3 bis 6 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) im Altlastenkataster des Salzlandkreises unter der Nr. 15089195 5 01608 geführt wird. Weiterhin befindet sich innerhalb dieser Fläche ein Gärfuttersilo, welches unter der Nr. 15089195 5 01605 als Altlastenverdachtsfläche im Kataster registriert ist. Bodenbelastungen können nicht ausgeschlossen werden.

Auf Rückfrage bei der unteren Bodenschutzbehörde des Salzlandkreises hat diese telefonisch mitgeteilt, dass bei den beiden genannten Altlastenverdachtsflächen erhebliche Bodenbelastungen nicht zu erwarten sind. Deshalb erfolgt keine Kennzeichnung dieser Altlastenverdachtsflächen als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Es ist grundsätzlich davon auszugehen, dass an Altstandorten bei Eingriffen in den Boden bodenschutzrechtliche Maßnahmen nach Bodenschutz-Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt (BodSchAG LSA) erforderlich werden. Dies bedeutet, dass bei Erdarbeiten im Bereich der beiden Altlastenverdachtsflächen grundsätzlich mit Bodenbelastungen zu rechnen ist.

Archäologie

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

7. Umweltbericht

7.1 Einleitung

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

7.1.1 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

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

Für Raumordnungsplanverfahren, die sich auch auf das Gebiet dieses Bebauungsplans erstrecken, wurden bisher keine Umweltprüfungen durchgeführt. Die Umweltprüfung für die gleichzeitig erfolgende Änderung des Flächennutzungsplans enthält bereits eine Beschreibung und Bewertung des Zustandes des Bodens und der zu erwartenden Auswirkungen auf den Boden.

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

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

Tiere und Pflanzen:

Untersuchungsumfang: Geltungsbereich
Detaillierungsgrad: Biotoptypen

Boden:

Untersuchungsumfang: Geltungsbereich
Detaillierungsgrad: Bodenkarte

Wasser:

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

Luft:

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

Klima:

Untersuchungsumfang: Geltungsbereich
Detaillierungsgrad: gemäß klimatischer Grundgegebenheiten

Landschaft:

Untersuchungsumfang: Geltungsbereich
Detaillierungsgrad: gemäß Biotoptypen

Menschen:

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

Kulturgüter und sonstige Sachgüter:

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

Wechselwirkungen bzw. Wirkungsgefüge:

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

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

7.1.2 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

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

7.1.3 Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Wie die einzelnen Ziele der in einschlägigen Fachgesetzen und im Landschaftsplan festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind, bei dessen Aufstellung berücksichtigt werden, kann Kapitel 7.2 entnommen werden.

7.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Schutzgut	Gegenwärtiger Zustand und dessen Bewertung	Auswirkungen auf die Umwelt, Maßnahmen	Ziele der Fachgesetze und Fachpläne und deren Berücksichtigung	Bewertung
Tiere und Pflanzen	<p>Tiere:</p> <ul style="list-style-type: none"> - keine Angaben vorhanden <i>(Bewertung nicht möglich)</i> <p>Biotoptypen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fläche „Sonstige Bebauung“ (BIY) <i>(bereits [früher] bebaut, künftige Bebauung führt zu keiner stärkeren Versiegelung als bisher, deshalb ohne Bedeutung)</i> <p>Pflanzenarten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - keine gefährdete oder besonders geschützte Pflanzenart bekannt <i>(ohne Bedeutung)</i> <p>Potentielle natürliche Vegetation:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Traubeneichen-Hainbuchenwald <i>(ohne Bedeutung, weil nach Festsetzungen der Änderung des B-Plans nicht entwickelbar)</i> <p>Schutzgebiete und -objekte:</p> <ul style="list-style-type: none"> - im Plangebiet kein Schutzgebiet - keine gesetzlich geschützten Biotope - 2.000 m südwestlich Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung "Saaledurchbruch bei Rothenburg" und 1.100 m südwestlich Landschaftsschutzgebiet „Saale“ 	<ul style="list-style-type: none"> - kein Verlust von nachgewiesenen Lebensräumen 	<p>Fachgesetze: keine</p> <p>Landschaftsplan: keine</p> <p>Fachpläne:</p> <p>Biotopverbundplanung des Landkreises Bernburg:</p> <p>Keine Biotopverbundfläche</p> <p>Landschaftsrahmenplan des (ehemaligen) Landkreises Bernburg:</p> <p>Keine Maßnahmenvorschläge im Gebiet des Bebauungsplans</p>	nicht erheblich

Tabelle 1: 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
Fläche und Boden	<p>Fläche: Inanspruchnahme von bereits befestigten Flächen</p> <p>Bodentyp: Tschernosem</p> <p>Bodenart, Bodenzahl und Ackerzahl: keine Angaben aus der Bodenschätzung vorhanden</p> <p>Keine Bedeutung als Standort für land- und forstwirtschaftliche Nutzung, da keine Fläche der landwirtschaftlichen Urproduktion</p> <p>Versiegelungsgrad: >50% (ohne Bedeutung, da nach Rechtskraft des Bebauungsplans zulässiger Versiegelungsgrad bereits bisher zulässig)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Verlust von Boden - deutliche Unterschreitung der Obergrenze für die Grundflächenzahl in sonstigen Sondergebieten 	<p>Fachgesetze:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden, Wiedernutzbarmachung von Flächen, Begrenzung von Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB) <p>Landschaftsplan: keine (aufgrund des bereits bisher überbauten Baugebiets sparsamer Umgang mit dem Boden; Ziele berücksichtigt)</p>	nicht erheblich
Wasser	<p>Oberflächengewässer: keine im Geltungsbereich</p> <p>Grundwasser:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Grundwasser gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen ungeschützt - Grundwasser <10 m unter Flur - Fließrichtung Grundwasser in Richtung Flutgraben <p>(geringer Wert aufgrund der Vorbelastung durch planungsrechtlich zulässige Versiegelung)</p> <p>Schutz-/ Überschwemmungsgebiete: nicht vorhanden</p> <p>Vorbehaltsgebiete für Hochwasser</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lage weder im Überschwemmungsgebiet noch im Hochwasserrisikogebiet (Extremhochwasser HQ 200) 	<ul style="list-style-type: none"> - Keine Verringerung der Grundwasserneubildung durch 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 (Keine Verringerung der Grundwasserneubildung durch Bodenversiegelung)</p>	nicht erheblich

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

Schutzgut	Gegenwärtiger Zustand und dessen Bewertung	Auswirkungen auf die Umwelt, Maßnahmen	Ziele der Fachgesetze und Fachpläne und deren Berücksichtigung	Bewertung
Luft	Immissionswerte der TA Luft, der 39. BImSchV wurden im Jahr 2019 unterschritten (LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ 2020)	- geringe Emissionen von Luftschadstoffen im Sondergebiet, Emissionen von Luftschadstoffen im abhängig von der genutzten Energieart zur Deckung des Energiebedarfs von Gebäuden, durch gesetzliche Verpflichtung zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte keine erheblichen Auswirkungen	Fachgesetze: keine - Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen (§ 50 BImSchG) Landschaftsplan: keine <i>(Ziel erfüllt, da schädliche Umwelteinwirkungen und schwere Unfälle im Sondergebiet nicht zu erwarten)</i>	nicht erheblich
Klima	- Freilandklima (keine Überwärmung tagsüber, kaum Behinderungen des Luftmassenaustauschs, bioklimatisch nicht belastend Luftleitbahnen: - wegen der geringen Größe des festgesetzten Baugebiets keine Behinderung des Luftaustausches <i>(nur geringe Bedeutung)</i>	- keine Veränderung der klimatischen Situation	Fachgesetze: - Schutz des Klimas (§ 1 Abs. 3 Nr. 4 BNatSchG) Landschaftsplan: keine <i>(Ziel erfüllt, da durch geringe Größe des festgesetzten Baugebiets keine Beeinträchtigung der Luftsituation zu erwarten)</i>	nicht erheblich
Landschaft	- Bereits vorhandene bauliche Anlagen und Versiegelungen von Boden - Keine die Landschaft gliedernden Bäume vorhanden <i>(nur geringe Bedeutung)</i>	- Bodenversiegelungen und bauliche Anlagen bereits vorhanden, Begrenzung der zulässigen Höhe und damit der Einsehbarkeit, dadurch keine erhebliche Veränderung der baulichen Situation - Begrenzung der Höhe von Gebäuden	Fachgesetze: keine Landschaftsplan: keine	nicht erheblich

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

Schutzgut	Gegenwärtiger Zustand und dessen Bewertung	Auswirkungen auf die Umwelt, Maßnahmen	Ziele der Fachgesetze und Fachpläne und deren Berücksichtigung	Bewertung
Biologische Vielfalt	konkrete Angaben liegen nicht vor	<ul style="list-style-type: none"> - bei Nutzung oder Gewinnung erneuerbarer Energien Beitrag zur biologischen Vielfalt - bei Anlage eines begrünten Daches Beitrag zur biologischen Vielfalt 	<p>Fachgesetze:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dauerhafte Sicherung der biologischen Vielfalt (§ 1 Abs. 2 BNatSchG) <p>Landschaftsplan: keine <i>(Ziel evtl. erfüllt, da Beiträge zur biologischen Vielfalt abhängig von der Ausgestaltung der Verwirklichung des Bebauungsplans)</i></p>	nicht erheblich
Mensch und seine Gesundheit	<p>Wohnen:</p> <p>Geltungsbereich bisher unbewohnt (keine Bevölkerung vorhanden)</p> <p>Lärm</p> <p>nordöstlich Geltungsbereich Vorbelastung durch Verkehrslärm von der A 14, kaum Vorbelastung durch Gewerbelärm</p> <p>Geruch</p> <p>Vorbelastung durch westlich benachbarte Schweinemastanlage</p> <p>Erholung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - geringe Bedeutung für die Erholung wegen fehlender Erholungsmöglichkeiten 	<ul style="list-style-type: none"> - geringe zusätzliche Emissionen von Luftschadstoffen aus Kraftfahrzeugen, Emissionen von Luftschadstoffen aus Hausbrand abhängig von der genutzten Energieart zur Deckung des Energiebedarfs - keine erheblichen Auswirkungen der Emission von Luftschadstoffen durch gesetzliche Verpflichtung zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte und geringe Größe des festgesetzten Baugebiets - keine Verluste von Wegeverbindungen - keine Festsetzung von Nutzungsarten für einen nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Personen 	<p>Fachgesetze:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen (§ 50 BImSchG) - Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche (TA Lärm) <p>Landschaftsplan: keine <i>(Ziele erfüllt, da schädliche Umwelteinwirkungen und schwere Unfälle wegen der Zweckbestimmung des sonstigen Sondergebiets nicht zu erwarten)</i></p>	nicht erheblich
Kulturgüter und sonstige Sachgüter	<p>Kulturdenkmale:</p> <p>im Gebiet des Bebauungsplans und dessen näherer Umgebung keine Kulturdenkmale vorhanden</p> <p>Sachgüter: keine</p>	<ul style="list-style-type: none"> - keine Auswirkungen <i>(Kulturgüter und Sachgüter sind zu erhalten)</i> 	<p>Fachgesetze:</p> <p>Erhaltungspflicht für archäologische Bodenfunde (§ 9 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt)</p> <p>Genehmigungspflicht für Eingriffe in Kulturdenkmale (§ 14 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt)</p> <p>Landschaftsplan: keine</p>	nicht erheblich

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

Schutzgut	Gegenwärtiger Zustand und dessen Bewertung	Auswirkungen auf die Umwelt, Maßnahmen	Ziele der Fachgesetze und Fachpläne und deren Berücksichtigung	Bewertung
Vermeidung von Emissionen	<ul style="list-style-type: none"> - Emissionen in geringem Umfang aus Kraftfahrzeugen und Hausbrand - Abfall wird ordnungsgemäß entsorgt 	<ul style="list-style-type: none"> - geringe zusätzliche Emissionen von Luftschadstoffen aus Kraftfahrzeugen - Emissionen von Luftschadstoffen aus Hausbrand abhängig von der genutzten Energieart zur Deckung des Energiebedarfs des Gebäudes 	Fachgesetze: keine Landschaftsplan: keine	nicht erheblich
sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	<ul style="list-style-type: none"> - Gegenwärtig Abwasser als Regenwasser und Schmutzwasser, Regenwasser wird im Plangebiet versickert, Plangebiet ist nicht an das Abwasserortsnetz angeschlossen 	<ul style="list-style-type: none"> - Keine nennenswerte Veränderung des Aufkommens an Schmutzwasser und an Abfall zu erwarten - Keine nennenswerte Erhöhung des Abfallaufkommens 	Fachgesetze: keine Landschaftsplan: keine	nicht erheblich
erneuerbare Energien, Energieeffizienz	<ul style="list-style-type: none"> - Nutzung erneuerbarer Energien nicht bekannt - Angaben zur effizienten Nutzung von Energie nicht bekannt 	<ul style="list-style-type: none"> - Nutzung erneuerbarer Energien abhängig von der genutzten Energieart zur Deckung des Energiebedarfs der Gebäude - sparsame und effiziente Nutzung von Energie nicht Angelegenheit des Bebauungsplans, sondern von dessen Verwirklichung 	Fachgesetze: keine Landschaftsplan: keine	nicht erheblich
Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Bauliche Vornutzung führte zu Versiegelungen des gewachsenen Bodens, dadurch gegenwärtig nur geringwertige Lebensräume für Tiere und Pflanzen - durch die geringe Größe des Geltungsbereichs geringe Bedeutung für das Mikroklima 	–	–	nicht erheblich
Gesamtbewertung			nicht erheblich	

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

7.3 Geprüfte Alternativen

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

Die Prüfung von Standortalternativen ist bei der Umweltprüfung im Bauleitplanverfahren räumlich auf das Gemeindegebiet beschränkt. Nach Grundsatz 13 des LEP-LSA 2010 sollen zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leer stehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt werden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans schaffen Baurecht für einen Gewerbebetrieb für Reitsport und Reittherapie. Da dieser Gewerbebetrieb funktionell standörtlich an bestimmte vorhandene bauliche Anlagen im Plangebiet gebunden ist, sind Standortalternativen nicht vorhanden.

Vorhabensalternativen sind mit dem Geschäftszweck des Gewerbebetriebs nicht zu vereinbaren und deshalb nicht zu prüfen.

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 Umweltberichtes 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 Satz 1 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. Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Festsetzungen nach § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB und von Maßnahmen zum Ausgleich nach § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB.

Die Überwachung beschränkt sich auf die erheblichen Umweltauswirkungen und die Maßnahmen zum Ausgleich. 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 der 1. Änderung 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.

Für den Bebauungsplan sind Maßnahmen zum Ausgleich 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 Verwirklichung des Bebauungsplans wird Baurecht geschaffen für einen Gewerbebetrieb für Reitsport und Reittherapie.

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 1 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 Natura 2000-Gebiets zu überprüfen. Pläne sind insbesondere auch Bebauungspläne (s. a. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB).

Nach Nr. 2 Buchst. b der Anlage 1 zum BauGB soll der Umweltbericht eine Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen mit einer Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung; hierzu sind, soweit möglich, insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a bis i BauGB zu beschreiben. Zu diesen Belangen gehören auch die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete.

„Natura 2000-Gebiete“ sind gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 8 BNatSchG Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete. 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 2019/18/EU der Kommission vom 14.12.2018 zur Verabschiedung einer zwölften aktualisierten Liste von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung in der kontinentalen biogeografischen Region sind die „Saaledurchbruch bei Rothenburg“ als Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung enthalten.

In einer Entfernung von etwa 2.000 m zum Geltungsbereich befindet sich das nördlichste Teilgebiet des Gebiets von gemeinschaftlicher Bedeutung „Saaledurchbruch bei Rothenburg“ (Code: DE 4336 306). Dabei handelt es sich um die Bereiche Nelbener Grund, Pfaffengrund und Parnenaer Grund. Mit dem nördlichsten Teilgebiet dieses Gebiets von gemeinschaftlicher Bedeutung befindet sich in der Umgebung des Geltungsbereichs ein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung im Sinne von § 7 Abs. 1 Nr. 6 BNatSchG.

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

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

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

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

Beschreibung der Maßnahme

Standort

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich am nordöstlichen Rand des Siedlungsbereichs Könnern westlich der Köthener Straße. In einer Entfernung von etwa 2.000 m zu den als Sondergebiet SO festgesetzten Flächen befindet sich ein Teilgebiet des Gebiets von gemeinschaftlicher Bedeutung „Saaledurchbruch bei Rothenburg“.

Art der Maßnahme

Der Bebauungsplan setzt ein Sondergebiet SO fest. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit einem Wert von 0,35 festgesetzt. Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Verkehrserschließung erfolgt von der Köthener Straße aus über die im bisherigen Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen.

Größe der Maßnahme

Die gesamte Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 1,7 ha. Diese Fläche wird vollständig als Sondergebiet festgesetzt.

Darstellung der Maßnahme

Wesentlicher Inhalt des Bebauungsplans ist die Schaffung von Baurecht für einen Gewerbebetrieb für Reitsport und Reittherapie. Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl (0,35), die Geschossflächenzahl, durch die zulässige Zahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen.

Empfindlichkeit der Schutzgüter

Der derzeitige Umweltzustand wurde bereits in Kapitel 7.2 beschrieben. Das Kapitel enthält auch Angaben zur Empfindlichkeit der einzelnen Schutzgüter im Einwirkungsbereich. Der Untersuchungsrahmen wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans für jedes Schutzgut gesondert festgelegt.

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

Nur bei den Einwirkungsbereichen der Schutzgüter „Luft“ und „Landschaft“ kann davon ausgegangen werden, dass sie das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Saaledurchbruch bei Rothenburg“ überhaupt erreichen können. Wegen der Art der im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen dürfte dies jedoch 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 in die Liste nach Artikel 4 Abs. 2 Unterabs. 3 der Richtlinie 92/43/EWG aufgenommenen Gebiete sind gemäß § 32 Abs. 2 BNatSchG entsprechend den jeweiligen Erhaltungszielen zu geschützten Teilen von Natur und Landschaft im Sinne des § 20 Abs. 2 BNatSchG zu erklären. Die Schutzerklärung bestimmt gemäß § 32 Abs. 3 Satz 1 BNatSchG den Schutzzweck entsprechend den jeweiligen Erhaltungszielen und die erforderlichen Gebietsbegrenzungen.

Der gebietsbezogene Schutzzweck ist in § 2 der Anlage Nr. 3.120 der „Landesverordnung zur Unterschutzstellung der Natura 2000-Gebiete im Land Sachsen-Anhalt“ (N2000-LVO LSA) bestimmt.

Der gebietsbezogene Schutzzweck des Gebietes umfasst:

1. die Erhaltung des Saaledurchbruchstaales und dem damit verbundenen, morphologisch reich strukturierten Gelände mit seinem Komplex gebietstypischer Lebensräume, insbesondere der vielfältigen Pionier-, Mager-, Trocken- und Halbtrockenrasen, Felsfluren, Laub- und Laubmischwälder sowohl trockener als auch nasser Standorte im Kontakt zu naturnahen Fließ- und Stillgewässern und artenreichen Frisch- und Feuchtwiesen,
2. die Erhaltung oder die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes insbesondere folgender Schutzgüter als maßgebliche Gebietsbestandteile:

Lebensraumtypen (LRT) gemäß Anhang I FFH-Richtlinie:

Prioritäre LRT: 6110* Lückige basophile oder Kalk-Pionierrasen (*Alyso-Sedion albi*), 6240* Subpannonische Steppen-Trockenrasen, 9180* Schlucht- und Hangmischwälder (*Tilio-Acerion*), 91E0* Auen-Wälder mit *Alnus glutinosa* und *Fraxinus excelsior* (*Alno-Padion*, *Alnion incanae*, *Salicion albae*),

Weitere LRT: 3150 Natürliche eutrophe Seen mit einer Vegetation des Magnopotamions oder Hydrocharitions, 6130 Schwermetallrasen (*Violetalia calaminariae*), 6210 Naturnahe Kalk-Trockenrasen und deren Verbuschungsstadien (*Festuco-Brometalia*), 6510 Magere Flachland-Mähwiesen (*Alopecurus pratensis*, *Sanguisorba officinalis*), 8230 Silikatfelsen mit Pioniervegetation des *Sedo-Scleranthion* oder des *Sedo albi-Veronicion dillenii*, 9170 Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald (*Galio-Carpinetum*), 91F0 Hartholzauenwälder mit *Quercus robur*, *Ulmus laevis*, *Ulmus minor*, *Fraxinus excelsior* oder *Fraxinus angustifolia* (*Ulmenion minoris*),

einschließlich ihrer jeweiligen charakteristischen Arten, hier insbesondere Achselfleckiger Nachtläufer (*Cymindis axillaris*), Bocks-Riemenzunge (*Himantoglossum hircinum*), Gewöhnliche Kuhschelle i. w. S. (*Pulsatilla vulgaris*), Gewöhnliches Gelbscheidiges Federgras (*Stipa pulcherrima* ssp. *pulcherrima*), Gewöhnliches Nadelröschen (*Fumana procumbens*), Herzhals-Haarschnellläufer (*Ophonus cordatus*), Moorfrosch (*Rana arvalis*), Neuntöter (*Lanius collurio*), Schwarzmilan (*Milvus migrans*), Sperbergrasmücke (*Sylvia nisoria*), Stängelloser Tragant (*Astragalus exscapus*), Steppenfenchel (*Seseli annuum*), Wiesen-Kuhschelle (*Pulsatilla pratensis*), Zauneidechse (*Lacerta agilis*), Zottige Fahnenwicke (*Oxytropis pilosa*); konkrete Ausprägungen und Erhaltungszustände der LRT des Gebietes sind hierbei zu berücksichtigen,

Arten gemäß Anhang II FFH-RL:

Prioritäre Arten: *Eremit (*Osmoderma eremita*),

Weitere Arten: Bitterling (*Rhodeus amarus*), Großes Mausohr (*Myotis myotis*), Mopsfledermaus (*Barbastella barbastellus*).

In der Verordnung sind die Angaben nicht nach Teilgebieten des Gebietes differenziert. Nach der Darstellung der topographischen Karte (Maßstab 1:10.000) ist jedoch davon auszugehen, dass die genannten Lebensräume des Anhangs I der FFH-Richtlinie grundsätzlich in dem dem Plangebiet nächstgelegenen Teil des Gebiets „Saaledurchbruch bei Rothenburg“ vorkommen.

Von den genannten Lebensraumtypen sind die mit "*" markierten Typen „Lückige basophile oder Kalk-Pionierrasen (*Alyso-Sedion albi*)“ (Code: 6110), „Subpannonische Steppen-Trockenrasen“ (Code: 6240), „Schlucht- und Hangmischwälder (*Tilio-Acerion*)“ (Code: 9180), „Auen-Wälder mit *Alnus glutinosa* und *Fraxinus excelsior*“ (Code: 91E0) sowie die Art Eremit (*Osmoderma eremita*) prioritäre natürliche Lebensraumtypen im Sinne des § 7 Abs. 1 Nr. 5 BNatSchG bzw. prioritäre Arten 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.

Grundsätzlich kann nur bei den Einwirkungsbereichen der Schutzgüter „Luft“ und „Landschaft“ davon ausgegangen werden kann, dass sie überhaupt den „Saaledurchbruch bei Rothenburg“ erreichen können. Aufgrund des Mindestabstands des Gebiets von gemeinschaftlicher Bedeutung „Saaledurchbruch bei Rothenburg“ vom Geltungsbereich von etwa 2,0 km und der Art der im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungsarten sind Beeinträchtigungen auch für diese Einwirkungsbereiche nicht zu erwarten. Das Schutzgut „Landschaft“ umfasst vorwiegend den Aspekt des Landschaftsbildes. Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, die von außen in das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung hineinwirken, können jedoch – auch im Zusammenwirken mit anderen Plänen oder Projekten – nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen der genannten Lebensräume führen.

Einschätzung

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

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

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

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

8. Eingriffsregelung

Im Rahmen der Berücksichtigung der Eingriffsregelung in der Abwägung bei der Änderung 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.

Das festgesetzte Baugebiet erstreckt sich ausschließlich auf Flächen im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB. Das Baugebiet liegt außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. In dem festgesetzten Baugebiet sind Veränderungen der Nutzung von Grundflächen im Sinne des § 14 Abs. 1 BNatSchG aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans zu erwarten.

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

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

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.

Grundlage für die Bewertung und Bilanzierung des Ausgangszustands ist der Bebauungsplan in seiner bisher rechtskräftigen Fassung.

Die Biotoptypen wurden auf der Grundlage einer Vermessung aus dem Januar 2020 räumlich abgegrenzt. Ein hoher Anteil der Flächen ist mit Betonplatten befestigt. Diese versiegelten Flächen (einschließlich der Flächen von Schachtdeckeln) werden als Biotoptyp "Befestigter Platz" (Code: VPZ) kartiert. Die mit Schotter befestigten Flächen sind dem Biotoptyp "Unbefestigter Platz" (Code: VPX) zugeordnet. Die vorhandenen Gebäude und Container werden als Biotoptyp "Sonstige Bebauung" (Code: BIY) bewertet.

Die offene Sandfläche wird als gleichnamiger Biotoptyp (Code: ZOA) kartiert. Bei der als Biotoptyp "Sonstige Halde" (Code: ZAY) erfassten Fläche handelt es sich um eine Fläche mit Bauschutt. Zu dem Biotoptyp "Offene lehmige und tonige Flächen" (Code: ZOB) gehören Flächen mit offenem Mutterboden.

Die übrigen Flächen sind mit einer grasigen Vegetationsdecke bewachsen und werden dem Biotoptyp "Scherrasen" (Code: GSB) kartiert.

Es ergibt sich für den Geltungsbereich folgender Biotopwert:

Biotoptyp	Code	Biotopwert je m ²	Flächengröße in m ²	Biotopwert
Sonstige Bebauung	BIY	0	1.350	0
Scherrasen	GSB	7	4.158	29.106
Unbefestigter Platz	VPX	2	545	1.090
Befestigter Platz	VPZ	0	7.817	0
Sonstige Halde	ZAY	5	80	400
Offene Sandfläche	ZOA	8	1.192	9.536
Offene lehmige und tonige Fläche	ZOB	8	1.869	14.952
Summe = Biotopwert	-	-	17.011	55.084

Tabelle 2: Ermittlung Eingriffsflächenwert

Für die Ausgangssituation ergibt sich ein Biotopwert von 55.084.

Zu erwartender Zustand von Natur und Landschaft

Die Berechnung des Ausgleichswertes beruht auf der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) 0,35 im Sondergebiet. Die Überschreitungsmöglichkeit der zulässigen Grundfläche nach

§ 19 Abs. 4 BauNVO wird weder ausgeschlossen noch eingeschränkt. Deshalb wird für das Sondergebiet von einem versiegelbaren Grundstücksflächenanteil von 52,5% ausgegangen.

Der entsprechend der festgesetzten GRZ überbaubare Flächenanteil des Sondergebiets wird dem Biotoptyp „Sonstige Bebauung“ (Code: BIY) zugerechnet. Die nicht überbaubaren Flächen des Sondergebiets werden dem Biotoptyp „Scherrasen“ (Code: GSB) zugeordnet.

Es ergibt sich für den Geltungsbereich folgender Planwert:

Biotoptyp	Code	Planwert je m ²	Flächengröße in m ²	Planwert
Scherrasen (47,5% des Sondergebiets SO)	GSB	7	8.080	56.560
Sonstige Bebauung (52,5% des Sondergebiets SO)	BIY	0	8.931	0
Summe = Planwert	-	-	17.011	56.560

Tabelle 3: Ermittlung Planwert

Für den Zustand nach der Verwirklichung des Bebauungsplans ergibt sich ein Planwert von 56.560.

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	55.084
- Planwert	56.560
<hr/>	
= Differenz	- 1.476

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

Ausgleich

Nach der Bilanzierung verbleiben keine Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft.

9. Maßnahmen zur Verwirklichung

Bodenordnung

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

Entschädigungen

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans werden keine Entschädigungsansprüche im Sinne der §§ 39 bis 44 BauGB ausgelöst. Es entstehen Eigentümern und Nutzungsberech-

tigten keine Vertrauensschäden. Durch die Festsetzung von Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen entstehen keine Entschädigungsansprüche.

Erschließung

Für die Verwirklichung des Bebauungsplans sind voraussichtlich keine Erschließungsmaßnahmen erforderlich.

Ausgleichsmaßnahmen

Die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen für den Bebauungsplan ist voraussichtlich nicht erforderlich.

10. Wesentliche Auswirkungen

Umwelt

Erhebliche Umweltauswirkungen sind durch die Verwirklichung des Bebauungsplans nicht zu erwarten. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von ausgewiesenen Schutzgebieten nach Naturschutzrecht.

Mit den bereits vorhandenen baulichen Anlagen und Bodenversiegelungen wird die festgesetzte Grundflächenzahl im Sondergebiet offensichtlich bereits ausgenutzt. Vielmehr führt die festgesetzte Grundflächenzahl dazu, dass vor einer Errichtung weiterer baulicher Anlagen die bestehenden Bodenversiegelungen auf untergeordneten Flächen reduziert werden müssen. Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass durch die Verwirklichung des Bebauungsplans artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu erwarten wären.

Städtebauliche Entwicklung

Erhebliche negative städtebauliche Auswirkungen für die Gesamtstadt sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht gegeben, da die Festsetzungen insbesondere zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung keine Beeinträchtigungen des Ortsbilds durch die Errichtung unangepasster hoher Gebäude erwarten lässt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung und Nutzung im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans. Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Schaffung von Baurecht für einen Gewerbebetrieb für Reitsport und Reittherapie. Schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sind nicht zu erwarten.

Verkehr

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

Wirtschaft

Durch den Bebauungsplan wird Baurecht geschaffen für einen Gewerbebetrieb für Reitsport und Reittherapie. Damit wird die Entwicklungsmöglichkeit eines Gewerbebetriebs planungsrechtlich abgesichert sowie die Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen in der Stadt Könnern gefördert. Die Festsetzungen sind so gewählt, dass der Grundeigentümer in seinen Bauungsmöglichkeiten und seiner Gestaltungsfreiheit möglichst wenig eingeschränkt werden.

Städtischer Haushalt

Zur Verwirklichung des Bebauungsplans sind Haushaltsmittel der Stadt Könnern nicht erforderlich.

11. Flächenbilanz

Die Flächenbilanz kann der folgenden Tabelle entnommen werden.

Nutzungsart	Flächengröße im Geltungsbereich des Bebauungsplans in ha	Flächenanteil in %
Sondergebiet SO	1,7011	100,0
Gesamt	1,7011	100,0

Tabelle 4: Flächenbilanz

Literaturverzeichnis

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

INGENIEURBÜRO BAUMEISTER (2009):
Flächennutzungsplan der Stadt Könnern. Bernburg.

LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ (2020):
Immissionsschutzbericht 2019. Halle.

OECOCART (1995):
Landschaftsrahmenplan Kreis Bernburg, Halle (Saale).

PLANUNGSGEMEINSCHAFT MENSCH UND UMWELT (2001):
Ökologisches Verbundsystem des Landes Sachsen-Anhalt. Planung von Biotopverbundsystemen im Landkreis Bernburg. Landsberg.

WVS, Wasserzweckverband Saale-Fuhne-Ziethen (2010):
Satzung Nr. 02/10 über die Abwasserbeseitigung und den Anschluss an die öffentlichen Abwasserbeseitigungsanlagen des Wasserzweckverbandes "Saale-Fuhne-Ziethen" – Abwasserbeseitigungssatzung (ABS-WVS). Bernburg.

WEGA INTERPLAN (1997):
Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Könnern. Könnern.

Rechtsvorschriften

Europäische Union

Durchführungsbeschluss 2019/18/EU der Kommission vom 14.12.2018 gemäß der Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Verabschiedung einer zwölften aktualisierten Liste von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung in der kontinentalen biogeografischen Region (ABl. EG Nr. L 7 S. 77)

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

Bund

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)

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

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 Abs. 3 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 1 des Gesetzes vom 09.12.2020 (BGBl. I S. 2873)

Bundesbedarfsplangesetz (BBPlG) vom 23.07.2013 (BGBl. I S. 2543), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 298)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)

Netzausbaubeschleunigungsgesetz Übertragungsnetz (NABEG) vom 28.07.2011 (BGBl. I S. 1690), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)

Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG) vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 03.12.2020 (BGBl. I S. 2694)

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)

Raumordnungsgesetz (ROG) in der Neufassung vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03.12.2020 (BGBl. I S. 2694)

Raumordnungsverordnung (RoV) vom 13.12.1990 (BGBl. I S. 2766), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 03.12.2020 (BGBl. I S. 2694)

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

Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen (39. BImSchV) vom 02.08.2010 (BGBl. I S. 1065), zuletzt geändert durch Artikel 112 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1408)

Land Sachsen-Anhalt

Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013 (GVBl. LSA S. 440, 441), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.11.2020 (GVBl. LSA S. 660)

Bodenschutz-Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt (BodSchAG LSA) vom 02.04.2002 (GVBl. LSA S. 214), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05.12.2019 (GVBl. LSA S. 946)

Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 21.10.1991, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 769, 801)

Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 10.12.2010 (GVBl. LSA S. 569), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.10.2019 (GVBl. LSA S. 346)

Landesverordnung zur Unterschutzstellung der NATURA 2000-Gebiete im Land Sachsen-Anhalt (N2000-LVO LSA) vom 20.12.2018 (Amtsblatt Landesverwaltungsamt vom 20.12.2018)

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

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

Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 16.03.2011 (GVBl. LSA S. 492), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 07.07.2020 (GVBl. LSA S. 372, 374)