

**BEGRÜNDUNG ZUR 2. ÄNDERUNG DES
BEBAUUNGSPLANES NR. 2 „BERNBURGER STRASSE“**

Planungshoheit: Stadt Könnern
Markt 1
06420 Könnern

Ansprechpartner: Herr Brauns
Amtsleiter Bauamt

Herr Jäger
Fachbereich Bauleitplanung, Wirtschaftsförderung

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

IB Hauffe GbR
Büro für Landschaftsplanung
Am Eichberg 4
04769 Mügeln/Neubaderitz
Telefon: 034362/33572
Telefax: 034362/379986
info@ib-hauffe.de
www.ib-hauffe.de

Stand: 21. Juni 2023

INHALTSVERZEICHNIS

1	Ziele und Grundlagen der Planung	4
1.1	Lage des Plangebietes/Geltungsbereich	4
1.2	Planungsziele/Notwendigkeit der Planung	4
1.3	Übergeordnete Planungen	5
1.3.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	5
1.3.2	Flächennutzungsplan	7
1.3.3	Landschaftsplan	7
1.4	Verfahren	8
1.4.1	Aufstellungsbeschluss	8
1.4.2	Frühzeitige Beteiligung	8
1.4.3	Erweiterung des Geltungsbereiches	8
1.4.4	Öffentliche Beteiligung	8
1.5	Bestandsdarstellung	8
1.5.1	Aktuelle Flächennutzungen im bzw. angrenzend an das Plangebiet	8
1.5.2	Denkmalschutz	9
1.5.3	Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzes	9
1.5.4	Überflutungsgefahr	9
1.5.5	Altlasten	9
1.5.6	Kampfmittelverdachtsflächen	9
2	Städtebauliche Planung	9
2.1	Nutzungskonzept	9
2.2	Planungsalternativen	10
3	Begründung der Festsetzungen	10
3.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	10
3.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	11
3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, § 23 BauNVO)	11
3.4	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	11
3.5	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	12
3.6	Vorgehungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes - BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	15
3.7	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	16
3.8	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)	21
3.9	Erschließung	23
3.9.1	Verkehrliche Erschließung	23
3.9.2	Ver- und Entsorgung	23
3.10	Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 85 BauO LSA	26
4	Hinweise (ohne Festsetzungscharakter)	26
4.1	Archäologische Bodenfunde	26

4.2	Grenzmarken	26
4.3	Grünordnerische Hinweise	26
4.3.1	Grenzabstände für Bäume und Sträucher	26
4.3.2	Bodenschutz	26
4.3.3	Erhalt und Pflege der Pflanzung	27
4.3.4	Roden und Zurückschneiden von Gehölzen	27
4.3.5	Fertigstellung der Grünfläche und Ersatzpflanzungen	27
4.4	Vorgaben des Artenschutzes - Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität	27
Anlage 1: Umweltbericht zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Bernburger Straße“ der Stadt Könnern		32
Anlage 2: Artenschutzfachbeitrag zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Bernburger Straße“ der Stadt Könnern		33
Anlage 3: Schallimmissionsprognose Westlich Köthener Straße“ in 06420 Könnern		34
Anlage 4: Baugrunderkundung, Könnern, Köthener Straße		35

1 Ziele und Grundlagen der Planung

1.1 Lage des Plangebietes/Geltungsbereich

Das Plangebiet bzw. der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Bernburger Straße“ in Könnern umfasst ca. 3,5 ha. Es liegt nördlich des Siedlungsbereiches der Kernstadt. Im Norden wird das Plangebiet begrenzt durch Bahnanlagen, im Süden und im Osten durch Wohnbebauung und die Köthener Straße, im Westen durch ein Gewerbegebiet sowie die Bernburger Str. (vgl. Abb. 1). Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 1/27, 11/3 sowie die Teilflächen der Flurstücke 14/1 und 8/1. Alle Flurstücke befinden sich auf der Flur 4 der Gemarkung Könnern.



Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans (KAPPIS Ingenieure GmbH, Google Earth, Juli 2021)

1.2 Planungsziele/Notwendigkeit der Planung

Für die Stadt Könnern besteht eine Nachfrage nach Wohnraum, die mit dem derzeit verfügbaren Baupotential vor Ort nicht abgedeckt werden kann. Eine Bebauung ist jedoch nur möglich, wenn auch eine Verkaufsbereitschaft der Eigentümer/-innen vorliegt und diese bekannt sind. Infolge bisheriger Erfahrungen ist diese Bereitschaft nur sehr eingeschränkt vorhanden, so dass in einzelnen Ortschaften potentiell mögliche Bauplätze nur im Einzelfall Bauwilligen zur Verfügung stehen. Angesichts dessen ist es erforderlich, Voraussetzungen zur Schaffung verlässlich bebaubarer Grundstücke zu schaffen. Entsprechend einer flächensparenden und kostengünstigen Erschließung soll dies zukünftig z.B. über Abrundungssatzungen und in der Stadt Könnern (Grundzentrum) auch über die Aufstellung von Bebauungsplänen, geschehen (vgl. IGEK Könnern 2030, S. 25).

Mit der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Bernburger Straße“ soll diese Nachfrage gedeckt und das Plangebiet als Standort für generationsübergreifendes Wohnen entwickelt und die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen werden. Hierbei soll ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO entstehen. Zudem soll eine städtebauliche Neuordnung der Fläche erfolgen.

Des Weiteren wird die Erschließung aller Grundstücke gesichert. Darüber hinaus wird eine Lärmschutzwand entlang der Bahngleise errichtet, um die gesunden Wohnverhältnisse zu gewährleisten. Die Umweltauswirkungen sollen im Rahmen einer Umweltverträglichkeitsprüfung entsprechend den gesetzlichen Vorschriften ausführlich untersucht und bewertet werden.

1.3 Übergeordnete Planungen

1.3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Bauleitpläne sind an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Die Ziele (Z) der Raumordnung sind gem. § 4 Abs. 1 ROG zu beachten. Grundsätze (G) und sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind bei der weiteren Planung gem. § 4 Abs. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) zu berücksichtigen.

Landesentwicklungsplan

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

- "Die Auswirkungen des Demografischen Wandels, die weitere Entwicklung der Bevölkerungsstruktur und die räumliche Bevölkerungsverteilung sind bei allen Planungen und Maßnahmen zu beachten. In diesem Zusammenhang sind alle Anstrengungen zu unternehmen, um einen ausgewogenen Wanderungssaldo sowie ein stabilisierendes Geburtenniveau zu erzielen." Zit. LEP-ST 2010, Z 2
- „In den Ordnungsräumen ist unter Beachtung der ökologischen und sozialen Belange sowie des Demografischen Wandels eine differenzierte Weiterentwicklung des baulichen Verdichtungsprozesses unter Berücksichtigung von Rückbau- und Abrissmaßnahmen anzustreben. Dabei sind auch unter der Voraussetzung einer weiteren Verdichtung von Wohn- und Arbeitsstätten gesunde räumliche Strukturen sicherzustellen. Die verschiedenen Nutzungsansprüche an die Fläche sind aufeinander abzustimmen.“ Zit. LEP-ST 2010, Z 6
- „Bestehende Raumnutzungskonflikte insbesondere zwischen den Funktionen Wohnen, Industrie und Gewerbe, Erholung, Verkehr, Landwirtschaft sowie Umwelt- und Naturschutz im Ordnungsraum sollen abgebaut bzw. neue verhindert werden. Eine Flächen sparende und Verkehr minimierende, umweltverträgliche Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten sowie von Versorgungseinrichtungen soll gesichert bzw. geschaffen werden.“ Zit. LEP-ST 2010, G 4

Regionaler Entwicklungsplan

Seit der Kreisgebietsreform 2007 liegt die Stadt Könnern als Gemeinde im Salzlandkreis innerhalb der Planungsregion Magdeburg. Am 3. März 2010 hat die Regionale Planungsgemeinschaft beschlossen (Beschluss Nr. RV 04/2010), den Regionalen Entwicklungsplan (REP) für die Planungsregion Magdeburg neu aufzustellen. Im Rahmen dieser Neuaufstellung ist der Salzlandkreis der Planungsregion Magdeburg zugeordnet.

Die Regionalversammlung hat am 29.09.2020 den 2. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes der Planungsregion Magdeburg mit Umweltbericht (Beschluss RV 07/2020) zur öffentlichen Auslegung und Trägerbeteiligung vom 16.11.2020 bis 18.12.2020 und vom 11.01.2021 bis 05.03.2021 beschlossen. Das Kapitel 4 wurde mit dem Beschluss der Regionalversammlung vom 28.07.2021 (Beschluss RV 04/2021) aus dem Gesamtplan herausgelöst und als Sachlicher Teilplan "Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur - Zentrale Orte / Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge /Großflächiger Einzelhandel" neu aufgestellt. Die öffentliche Auslegung und Trägerbeteiligung des 3. Entwurfs des

Sachlichen Teilplanes erfolgte gemäß Beschluss der Regionalversammlung vom 01.02.2023 (Beschluss RV 03/2023) in der Zeit vom 27.02.2023 bis 06.04.2023.

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

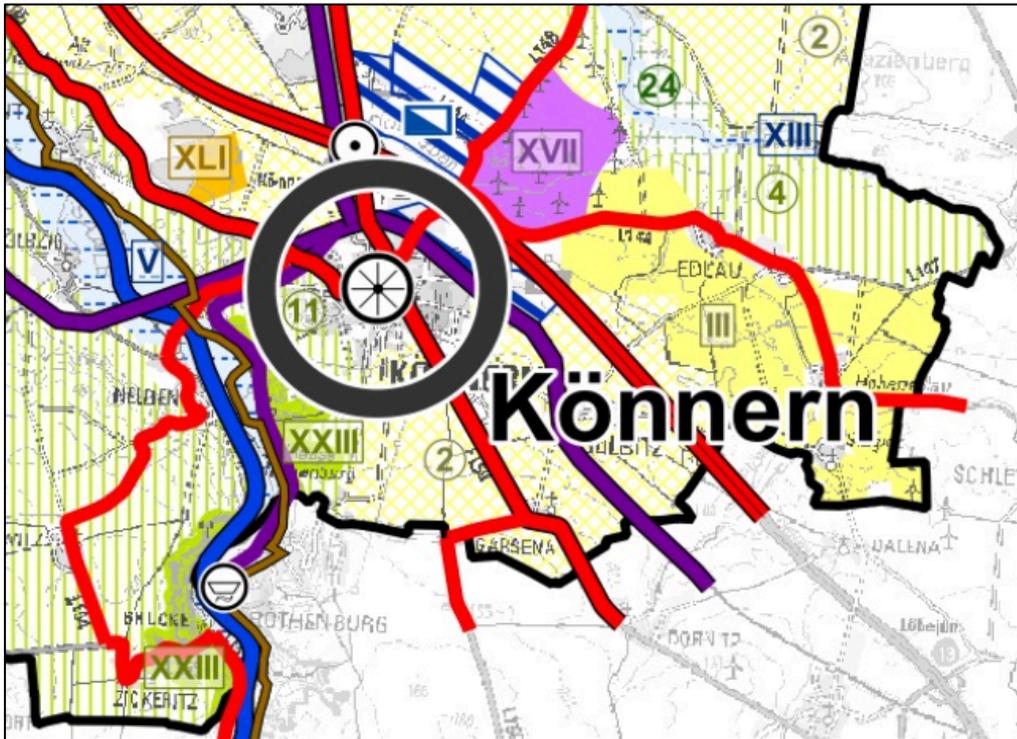


Abb. 2: Ausschnitt REP Magdeburg (2. Entwurf), September 2020

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

- „Zur Sicherung der Lebensgrundlagen und der Lebenschancen künftiger Generationen ist Sachsen-Anhalt in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen wirtschafts-, sozial- und umweltverträglich zu entwickeln. Gleichwertige und gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen sind in allen Landesteilen zu schaffen und zu erhalten. (LEP 2010; Z 1)“ Zit. Kap. 3.1 Z 1 REP MD, 2. Entwurf
- „Die sozialen Verhältnisse sollen so gestaltet werden, dass sich familienfreundliche Bedingungen entwickeln können.“ Zit. Kap. 3.1 G 1 REP MD, 2. Entwurf
- „In den Ordnungsräumen ist unter Beachtung der ökologischen und sozialen Belange sowie des demografischen Wandels eine differenzierte Weiterentwicklung des baulichen Verdichtungsprozesses unter Berücksichtigung von Rückbau- und Abrissmaßnahmen anzustreben. Dabei sind auch unter der Voraussetzung einer weiteren Verdichtung von Wohn- und Arbeitsstätten gesunde räumliche Strukturen sicher zu stellen. Die verschiedenen Nutzungsansprüche an die Fläche sind aufeinander abzustimmen. (LEP 2010; Z 6)“ Zit. Kap. 3.3 Z 2 REP MD, 2. Entwurf
- „Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden. (LEP 2010; G 13)“ Zit. Kap. 4 G 23 REP MD, 2. Entwurf

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

1.3.2 Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Könnern vom Dezember 2009 (vgl. Abb. 2), weist den Geltungsbereich des vorliegenden Planentwurfes überwiegend als gewerbliche Baufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO aus. Darüber hinaus ist eine Teilfläche im nordwestlichen Bereich des Plangebietes im rechtswirksamen FNP der Stadt Könnern als Fläche für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung Abwasser gem. § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB dargestellt. Des Weiteren sind Teilflächen im südöstlichen Geltungsbereich des Planentwurfes als Gemischte Bauflächen gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO ausgewiesen. Folglich ist die zu Grunde liegende 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Gem. § 8 Abs. 3 Satz 1 kann mit der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplans gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt werden (Parallelverfahren). Um dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB gerecht zu werden, ist der FNP der Stadt Könnern im Parallelverfahren zu ändern.

Zudem sind die direkt angrenzenden Flächen westlich des Plangebietes als gewerbliche Baufläche, Sonderbauflächen und östlich sowie südlich als gemischte Baufläche ausgewiesen. Im Norden grenzt das Plangebiet an die Bahnanlagen. Diese Flächen bleiben von der FNP-Änderung unberührt und weiterhin bestehen.

Für die vorgesehene Nutzungsänderung ist der FNP entsprechend § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von Mischbauflächen, Flächen für die Versorgungsanlagen (Abwasserbeseitigung) und gewerblichen Bauflächen innerhalb des Geltungsbereiches in Wohnbauflächen zu ändern.

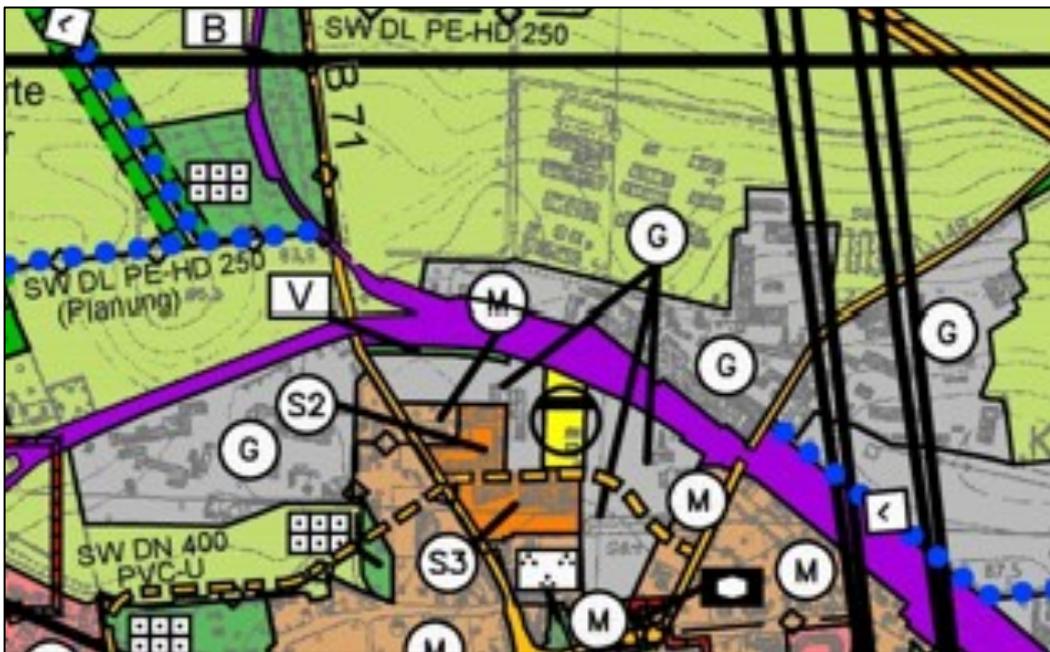


Abb. 3: Ausschnitt FNP Stadt Könnern, Dezember 2009

1.3.3 Landschaftsplan

Für das Land Sachsen-Anhalt existiert ein Landschaftsprogramm. In ihm werden allgemeine Aussagen zu den Zielstellungen der Landschaftspflege und des Naturschutzes getroffen, die die Grundlage für die grünordnerischen und landschaftsgestalterischen Überlegungen bilden.

1.4 Verfahren

1.4.1 Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Könnern hat am 29.09.2021 den Beschluss zur Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Bernburger Straße“ gefasst (Beschluss Nr. 082/2021). Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 11.12.2021 ortsüblich durch Bekanntmachung (Bekanntmachungskästen) erfolgt.

1.4.2 Frühzeitige Beteiligung

Der Stadtrat hat am 31. August 2022 den Vorentwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Bernburger Straße“ der Stadt Könnern mit Begründung gebilligt und ihn zur frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung bestimmt (Beschluss-Nr. 063/22).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch eine öffentliche Auslegung des Vorentwurfs vom 19. September 2022 bis 20. Oktober 2022 durchgeführt worden. Die öffentliche Bekanntmachung (Bekanntmachungskästen) der frühzeitigen Beteiligung erfolgte ortsüblich.

Es liegen keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit vor.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 15. September 2022 beteiligt und gleichzeitig gebeten worden, sich auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 des GB zu äußern (frühzeitige Behördenbeteiligung). Gleichzeitig erfolgte die Beteiligung der betroffenen Nachbargemeinden.

In ihren Stellungnahmen erklärten die TÖB und die Gemeinden größtenteils ihre Zustimmung zu der Planung. Die eingegangenen Stellungnahmen mit Hinweisen, Ergänzungen oder Änderungen wurden, soweit für den Bebauungsplan relevant, in den Entwurf zum Bebauungsplan eingearbeitet.

1.4.3 Erweiterung des Geltungsbereiches

Der Stadtrat der Stadt Könnern hat am 01.03.2023 die Erweiterung des Geltungsbereiches für das Bauleitverfahren beschlossen.

Im Zuge der Auswertung der Stellungnahmen zu den Vorentwürfen wurde festgestellt, dass durch die bestehende Abgrenzung eine Splitterfläche auf dem des Flurstücks 8/1 Flur 4 Könnern mit der Ausweitung Gewerbefläche bestehen bleiben würde. Diese Splitterfläche ist städtebaulich unvertretbar. Durch die Erweiterung des Geltungsbereichs wird diese Splitterfläche mit überplant und zukünftig als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Die öffentliche Bekanntmachung erfolgt am 17.03.2023 im Amtsblatt Nr. 3.

1.4.4 Öffentliche Beteiligung

Mit dem hier vorliegenden Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Bernburger Straße“ wird die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden durchgeführt.

1.5 Bestandsdarstellung

1.5.1 Aktuelle Flächennutzungen im bzw. angrenzend an das Plangebiet

Das gesamte Plangebiet liegt derzeit brach. Nach Süden und Osten grenzt das Plangebiet an Wohnbebauung. Im Westen befindet sich ein Gewerbegebiet und im Norden eine Bahnanlage.

1.5.2 Denkmalschutz

Gem. rechtswirksamen FNP der Stadt Könnern befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weder Bodendenkmale noch Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen. Zudem liegt der Bebauungsplanbereich nicht innerhalb der Umgrenzung eines Denkmalbereiches oder im historischen Ortskern.

Jedoch grenzt der Planungsbereich, konkret das Flurstück 11/3, an seiner Südseite an Kulturdenkmale und somit ist bezüglich der anstehenden Planungen der Aspekt des Umgebungsschutzes in Anschlag zu bringen. Demnach sollte die geplante Neubebauung in Größe und Anordnung frühzeitig mit der Denkmalschutzbehörde abgestimmt werden. Gleiches gilt für Fragen der Zuwegung und Einfriedung. Hier verbinden sich die Anliegen von Denkmalschutz und Stadtbildpflege.

1.5.3 Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzes

Weder liegt das Plangebiet in einem noch grenzt das Plangebiet an ein Naturschutzgebiet.

1.5.4 Überflutungsgefahr

Das Plangebiet liegt laut REP Magdeburg weder im Hochwasserschutz- noch im Trinkwasserschutzgebiet.

1.5.5 Altlasten

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

1.5.6 Kampfmittelverdachtsflächen

Die Prüfung auf Kampfmittelverdachtsflächen im Geltungsbereich hat ergeben, dass sich im Plangebiet entsprechend der Kampfmittelbelastungskarte (Stand 2022) keine kampfmittelbelasteten Flächen befinden. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass die beim Kampfmittelbeseitigungsdienst Sachsen-Anhalt vorliegenden Erkenntnisse einer ständigen Aktualisierung unterliegen und die Beurteilung von Flächen dadurch bei künftigen Anfragen ggf. von den bislang getroffenen Einschätzungen abweichen kann.

Kampfmittel jeglicher Art können niemals ganz ausgeschlossen werden. Sollten bei der Durchführung von erdeingreifenden Maßnahmen Kampfmittel bzw. kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, so sind unverzüglich die Bauarbeiten einzustellen, ist die Baustelle vor dem Betreten unbefugter Personen zu sichern, die Baustelle in einem angemessenen Abstand zu verlassen, die nächste Polizeidienststelle, der Salzlandkreis oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu informieren. Das Berühren von Kampfmitteln ist verboten.

2 Städtebauliche Planung

2.1 Nutzungskonzept

Geplant sind innovative und barrierefreie Bungalows, Einfamilienwohnhäuser und Geschosswohnungsbau. Ebenso sind Grundstücke in verschiedenen Größen vorgesehen, um generations-übergreifendes Wohnen und die Nachfrage nach gestiegenen Wohnflächenbedarf zu fördern.

Die Bebauungs- und Freiflächenkonzeption trägt der gestiegenen Nachfrage nach attraktiven und zukunftsfähigen Miet- und Eigentumswohnungen als auch dem Bedarf nach energieeffizienten Ein- und Zweifamilienhäusern Rechnung. Entsprechend der Stadtentwicklungsziele wird für das neue Wohngebiet eine Baulandreserve in innerstädtischer, gut erschlossener Lage genutzt.

2.2 Planungsalternativen

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

- Revitalisierung und Neuordnung von innenstadtnahen, untergenutzten Flächen
- Einbindung des Areals in das städtebauliche Gefüge der Stadt
- Entwicklung eines neuen, modernen und attraktiven Wohnquartiers
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung von Wohnbauflächen zur Bedarfsabdeckung der starken Wohnraumnachfrage, welche durch fortgesetztes Bevölkerungswachstum und veränderte Wohnansprüche entsteht
- Sicherung und Stärkung der Wohnfunktion und -qualität entsprechend der perspektivischen Entwicklung
- geordnete städtebauliche Entwicklung von Quartieren mit gemischten Nutzungen

Grundsätzliche in Betracht kommende Planungsalternativen, mit denen die Zielsetzungen der Änderungen des Flächennutzungsplanes erfüllt werden können, bestehen nicht. Zum Großteil sind alle im FNP dargestellten Wohnbauflächen bereits bebaut. Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt keine Neuausweisung von Bauflächen. Vielmehr werden im rechtswirksamen FNP dargestellte Bauflächen, für die durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2 „Bernburger Straße“ bereits Baurecht besteht, geändert.

Zudem liegt die Fläche seit Jahren brach. Es konnten keine gewerblichen Nutzungen angesiedelt werden. Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes wird den Grundsätzen der städtebaulichen Entwicklung durch Maßnahmen der Innenentwicklung und aufgrund der Bestandssituation (Brachfläche) auch der Wiedernutzbarmachung von Flächen und dem damit verbundenen sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen. Bei Alternativstandorten für dieses Plangebiet müsste ebenso der FNP geändert und Flächen umgewidmet werden, die vermutlich im Außenbereich liegen und für die landwirtschaftliche Nutzflächen oder ähnliches vorgesehen sind.

3 Begründung der Festsetzungen

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

Den allgemeinen Zielen des Bebauungsplanes entsprechend, wird für alle Teilflächen des Bebauungsplanes die Art der Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die damit vorrangig angestrebte Wohnnutzung entspricht der raumstrukturellen Eignung dieses Bereiches.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Demzufolge sind allgemein zulässig:

1. Wohngebäude,
2. Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

Die angestrebte Sicherung und Fortentwicklung des Wohnbestandes entspricht einem Bedarf nach Wohnformen mit teilweise sehr großzügigen Wohnflächen, bezahlbarem Wohnraum (Geschosswohnungsbau) barrierefreien/-armen Wohnraum (demographischer Wandel) und zugehörigen Freiraumstrukturen.

Mit der Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes wird der Lage des Plangebietes im räumlichen Zusammenhang den bestehenden und geplanten Nutzungen entsprochen.

Es soll keine Einschränkungen der Nutzungen erfolgen, damit lebendiges Wohnen an der Stelle mit verschiedenen Einrichtungen entstehen kann.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl sowie die Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß bestimmt.

Die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung in den Allgemeinen Wohngebieten nach § 17 BauNVO werden mit den festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen nicht überschritten. Die festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen dienen der Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse auf den Grundstücken und einem ausgewogenen Verhältnis von bebauten Bereichen und Freiräumen bzw. unversiegelten Flächen, ermöglichen jedoch eine diesem Bereich entsprechende bauliche Nutzung der Grundstücke.

Es werden räumlich differenzierte Festsetzungen zur GRZ und GFZ zu den Teilen des Baugebietes getroffen.

Für WA 1 wird eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 1,2 festgesetzt.

Für WA 2 wird eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 festgelegt. Damit soll eine Bebauung sowohl als freistehende Einzelhäuser oder auch als Doppelhäuser ermöglicht werden.

Folgende Festsetzungen werden zu der Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß in den verschiedenen Allgemeinen Wohngebieten festgesetzt: WA 1: III-IV und WA 2: I-II. Durch diese Festsetzungen wird eine städtebaulich geordnete Höhenentwicklung der Baukörper gewährleistet. Die Zahl der Vollgeschosse im WA 2 orientiert sich an den Festsetzungen vom rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2 „Bernburger Straße“ (bis max. 2 Vollgeschosse) und die Bebauung die östlich an den Geltungsbereich angrenzt. Die Zahl der Vollgeschosse im WA 2 orientiert sich ebenfalls an den rechtskräftigen B-Plan (OK 12 m) und wurde zudem aufgrund der Arrondierung des Gebietes an die Bahnanlage großzügiger gewählt. Somit sollen sich die Gebäude möglichst verträglich in die freie Landschaft und die nähere Umgebung einfügen

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, § 23 BauNVO)

Im gesamten Plangebiet wird eine offene Bauweise und die Errichtung von Einzel- sowie Doppelhäusern festgesetzt, welche die Errichtung von Gebäude mit Grenzabständen zulässt.

Hochbauliche Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind innerhalb der festgesetzten Baufelder zulässig, ausgenommen hiervon sind Spielanlagen. Mit dieser Festsetzung soll eine geordnete Flächeninanspruchnahme innerhalb des Baugebietes gesichert und die Aufenthaltsqualität sowohl im öffentlichen Raum als auch auf den Privatgrundstücken erhöht werden. Ebenso wird die Störwirkung auf die Raumstruktur und die Freiräume berechenbar gestaltet.

3.4 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen entspricht dem Ziel der Schaffung von qualifizierten Freiflächen zur Sicherung einer hohen Wohnumfeld- und Freiraumqualität im Plangebiet.

3.5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Maßnahme 1 (M1)

Ziel: Versiegelungsbeschränkung
Planungsrechtliche Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Festsetzung:

In allen Baugebieten sind PKW- Stellplätze sowie Wege und Plätze nur mit wasserdurchlässigen Materialien (Pflaster, wassergebundene Decken, Ökopflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen u.ä.) herzustellen, sofern keine anderen gesetzlichen Regelungen entgegenstehen.

Begründung:

Die Festsetzung dient der Eingriffsvermeidung.

Um natürliche Versickerungsvorgänge nicht vollkommen zu unterbinden, zur Erhöhung der Grundwasserneubildung und zur Entlastung von Abwassersystemen sind PKW-Stellflächen, Wege und Plätze so zu befestigen, dass Teile des anfallenden Niederschlagswassers vor Ort versickern können.

Eine darüber hinausgehende stärkere Versiegelung ist nur zulässig, wenn dies nutzungsbedingt aus Gründen der Verkehrssicherheit unumgänglich ist.

Maßnahme 2 (M2)

Ziel: Vermeidung von Vogelschlag
Planungsrechtliche Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Festsetzung:

Zur Vermeidung von Vogelschlag sind für ungeteilte Glasflächen ab einer Größe von 3 m² flächig strukturierte, mattierte oder eingefärbte Gläser mit niedrigem Außenreflexionsgrad zu verwenden. Alternativ sind auf der gesamten Glasfläche, kleinteilige sichtbare Folien aufzubringen oder die Glasfläche ist mit einer Rankgitterbegrünung zu kombinieren.

Begründung:

Mit der Maßnahme sollen tödliche Kollisionen von Vögeln mit großflächigen Glasscheiben vermieden werden und sie dient damit der Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte (hier: Tötungsverbot). Die Maßnahme ist erforderlich, da Vögel nicht in der Lage sind, klare oder stark reflektierende Scheiben als Hindernisse zu erkennen, im Flug auf diese prallen, sich verletzen und oft verenden.

Die Fläche von 3 m² begründet sich in der Ortsüblichkeit. Auch an kleineren Glasflächen, wie sie üblicherweise in Wohngebieten eingesetzt werden (Fenster, Terrassentüren etc.) kann es zu Vogelschlag kommen. Dieses unabwendbare Kollisionsrisiko wird als sogenanntes „sozialadäquates Risiko“ vom Tötungstatbestand des §44 Abs. 1 BNatSchG nicht mit erfasst.

Klargestellt wird, dass neben silikatischen Gläsern im engeren Sinne auch „Gläser“ aus organischen Materialien (Acrylglas) unter die Festsetzung fallen.

Maßnahme 3 (M3)

Ziel: Verhinderung von „Schottergärten“
Planungsrechtliche Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Festsetzung:

Je Baugrundstück sind mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Schüttungen bedeckte Flächen, auf denen Gräser und Kräuter einen flächigen Deckungsgrad von weniger als 70 % auf

der Fläche erreichen, nur bis zu einer Gesamtgröße von 10 m² zulässig. Ausgenommen sind Flächen, die der Erschließung oder der Zugänglichkeit baulicher Anlagen dienen, sowie Flächen im Traufbereich von Gebäuden bis zu einer Breite von 0,5 m.

Begründung:

Die Regelung dient der Eingriffsvermeidung. Ziel ist es, das Anlegen von sogenannten „Schottergärten“ auf dem Grundstück zu verhindern, um negativen Auswirkungen von Schottergärten auf das Mikroklima (Überwärmung), auf den Boden und Fläche (Überbauung) sowie auf die biologische Vielfalt, auf Pflanzen und Tiere (Lebensraumverlust, Verhinderung von Biotopverbunden) zu vermeiden.

Mit der Einschränkung, dass Flächen bis 10 m² nicht unter das Verbot fallen, sollen kleinere aus gestalterischen und/oder funktionalen Gründen anzulegende „Schotterflächen“ wie sie beispielsweise im Bereich von Terrassen oder Treppenanlagen häufig angelegt werden, zulässig sein, da von solchen kleinen Flächen nicht im erheblichen Maß die vorbenannten negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

Mit der Regelung, dass Flächen auf denen Gräser und Kräuter einen flächigen Deckungsgrad von mehr als 70 % erreichen, nicht unter das Verbot fallen, werden klassische Steingärten ermöglicht. Wobei die Bezeichnung „flächiger Deckungsgrad“ klarstellen soll, dass der Mindestbedeckungsgrad auf der gesamten Fläche erreicht werden muss.

Dabei wird auch klargestellt, dass es sich explizit um Gräser und Kräuter handeln muss - eine Überschirmung mit Gehölzen (etwa einem Baum) genügt nicht.

Maßnahme 4 (M4)

Ziel: Herstellung eines Zauneidechsen- und Vogellebensraumes sowie Begrünung

Planungsrechtliche Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Festsetzung:

Auf der mit M4 bezeichneten Fläche sind Habitatemente für Zauneidechsen anzulegen. Dazu sind auf der südexponierten Seite des Lärmschutzwalles innerhalb der Fläche M4 jeweils vier Steinschüttungen (mindestens 6 m²; ca. 1 m hoch) und direkt daran angrenzend vier Totholzhaufen aus grobem Holz (mindestens 4 m²; ca. 1 m hoch) herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

Im Bereich der Totholzhaufen sind die obersten 25 cm Boden abzutragen. Ebenso unter den Steinschüttungen wobei der Abtrag hier punktuell bis auf 1 m Tiefe vorzunehmen ist.

Die Steinschüttungen sind wie folgt aufzubauen: 60 % der Steine müssen eine Körnung von 20 bis 40 cm aufweisen, so dass sich das gewünschte Lückensystem einstellt. Im Inneren sind gröbere Steine zu verwenden (20 - 40 cm), welche mit kleineren Gesteinen zu bedecken sind (10 - 20 cm). Im Randbereich ist ein Sandkranz von 50 cm Breite und 30 cm Höhe aufzutragen.

Für die Anlage der Totholzhaufen sind Wurzelteller, Baumstubben, Stammteile oder Starkäste (Durchmesser größer 20 cm) zu verwenden.

Weiterhin sind, verteilt über die Gesamtfläche, 20 % der Fläche (409 m²) mit standortheimischen Dornensträuchern folgender Arten:

- | | | |
|---------------------|---|--------------------------|
| Crataegus laevigata | - | Zweigrifflicher Weißdorn |
| Crataegus monogyna | - | Eingrifflicher Weißdorn |
| Prunus spinosa | - | Schlehe |
| Rosa canina | - | Hundsrose |
| Rosa rubignosa | - | Wein-Rose |
| Rosa dumalis | - | Graugrüne Rose |
| Rosa caesia | - | Lederblättrige Rose |

Rosa elliptica

-

Keilblättrige Rose

in kleinen Gruppen zu bepflanzen. (Pflanzdichte 4 Stück je 10 m²; Höhe des Pflanzgutes 60 bis 100 cm). Zu den Gleisen der südlich angrenzenden Bahnanlage ist dabei zwischen der Bepflanzung und der Gleismitte des äußersten Gleises ein Abstand von mindestens 8 m einzuhalten.

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Nachpflanzung standortheimischer Dornensträucher zu ersetzen.

Die Flächen außerhalb der Habitatalemente und Strauchpflanzungen sind mit einer wildkräuterreichen Wiesenansaat dauerhaft als Extensivwiese herzustellen.

Die auf dem Lärmschutzwall zu errichtende Lärmschutzwand ist so herzustellen, dass mindestens alle 4 m eine für Kleintiere passierbare Durchgangsmöglichkeit in die Wand eingebaut wird.

Die Maßnahme M4 muss spätestens 12 Monate nach Fertigstellung des Lärmschutzwalles abgeschlossen sein.

Begründung:

Die Festsetzung dient der Schaffung eines Zauneidechsenlebensraumes entsprechend den Vorgaben und Empfehlungen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages.

Innerhalb des Plangebietes wurden 2021 Zauneidechsen nachgewiesen. Es ist davon auszugehen, dass sich im Gebiet eine Zauneidechsenpopulation etabliert hat.

Die Maßnahme dient dem Teilausgleich des Lebensraumverlustes von Zauneidechsen, welcher bei Realisierung der Vorgaben des Bebauungsplanes zu erwarten ist.

Ziel der Maßnahme ist es, Strukturen zu schaffen, welche Zauneidechsen als Fortpflanzungs- und Ruhestätte dienen können. Mit den Steinschüttungen und Totholzhaufen sowie der Anlage von Sandsäumen sollen für die Zauneidechsen die erforderlichen Lebensraumrequisiten hergestellt werden.

Die Fläche M4 wurde ausgewählt, da sie im funktionalen und räumlichen Zusammenhang mit dem baulich beanspruchten Zauneidechsenlebensraum und den Zauneidechsenlebensraum im angrenzenden Gleisbereich steht. Dem dient auch die Regelung, dass Durchgangsmöglichkeiten für Kleintiere (u.a. Zauneidechsen) in die Lärmschutzwand zu integrieren sind. Passierbare Durchgangsmöglichkeiten sind zum Beispiel: Kastenprofil 10 cm x 30 cm oder versetzte Wandelemente mit einer Spaltenbreite von 10 cm. Die Durchlässe sollten nicht so breit sein, dass Kinder die Wand passieren und auf die benachbarten Gleise gelangen können.

Die Gehölzpflanzungen dienen der Teilbeschattung des Zauneidechsenlebensraumes und schaffen für die Tiere Möglichkeiten zur Thermoregulation. Weiterhin dienen die Gehölzpflanzungen der Schaffung von Lebensräumen für Vogelarten des Halboffenlandes (hier insbesondere des Neuntöters).

Die Einschränkung auf standortgerechte und einheimische Dornensträucher begründet sich in der angestrebten ökologischen Wertigkeit der Strauchpflanzungen. Dieses Ziel würde bei einer Pflanzung fremdländischer Gehölze verfehlt, da solche Bäume und Sträucher die gewünschten ökologischen Funktionen (Lebensraum, Nahrungsquelle) nur eingeschränkt erfüllen können. Die Beschränkung auf Sträucher mit Stacheln und Dornen begründet sich darin, dass mit der Maßnahme insbesondere Gehölze gepflanzt werden sollen, die dem Neuntöter dienen, welcher auf solche Sträucher angewiesen ist.

Die vorgegebene Pflanzqualität stellt sicher, dass die Neupflanzungen schnell den angestrebten ökologischen Wert erzielen.

Die extensive Mahd der Fläche stellt für die Zauneidechsen Bereiche sicher, in denen sie Deckung vor Fressfeinden, Nahrung und schattige Stellen für ihre Thermoregulation findet.

Eine extensive Pflege heißt im konkreten Fall:

- Einmalige Mahd im Jahr. Räumlich und zeitlich gestaffelte Mahd von Teilflächen, Inseln oder Streifen. Die zeitlichen Abstände der Mahd sind dabei so zu bemessen, dass stets hochwüchsige Aufenthaltsgebiete verfügbar sind.

- Die Mahd muss außerhalb der Aktivitätszeit der Zauneidechse und der Brutzeit, d.h. nicht vor dem 15. Juli und nicht an warmen, sonnigen Tagen erfolgen. Günstig sind nasse, kalte Tage bzw. die frühen Morgenstunden.
- Das Mähen sollte mittels Freischneider oder Balkenmäher erfolgen. Mahdgut ist abzutransportieren. Kein Mulchen der Flächen.
- Die Schnitthöhe soll bei >15 cm liegen.
- Alte Mähkanten sind von der Mahd auszusparen.
- Auf den Einsatz von Bioziden und Dünger ist zu verzichten.

Neben der Bedeutung der Maßnahme M4 zur Schaffung eines Lebensraumes für Zauneidechsen und Vögel erfüllt die Fläche auch ökologische Funktionen für andere Tier- und Pflanzenarten (Lebensraum, Nahrungsquelle, Biotopverbund etc.) und wirkt sich positiv auf das Landschaftsbild (Eingrünung) sowie auf das Mikroklima (Staubbindung) aus. Bezüglich des Bodenschutzes fördert die Maßnahme die Entwicklung eines ungestörten Profilaufbaus, schützt den Boden vor Erosion am Hang und dient der Verminderung von Nährstoffeinträgen sowie der Verbesserung der Puffer- und Filterfunktion.

Die festgesetzte Frist für die Bepflanzung begründet sich in den vorbenannten positiven Effekten bzgl. Flora und Fauna, Mikroklima, Landschafts- bzw. Ortsbild sowie Biotopverbund. Diese Effekte sollen möglichst schnell nach Errichtung der Hauptbaukörper wirksam werden, weshalb die Maßnahme so zeitig wie möglich zu realisieren ist. Mit der Zeit von 12 Monaten für die Ausführung soll ermöglicht werden, dass die Sträucher zum optimalen Pflanzzeitpunkt (i.d.R. als Herbstpflanzung) gepflanzt werden können.

Der Abstand zu den Gleisen begründet sich mit der Verkehrssicherheit der Bahnanlage.

Die qualifizierte Umsetzung der Maßnahme M 4 ist durch eine ökologische Bauüberwachung zu begleiten.

3.6 Vorgehungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes - BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Durch die Verkehrswege „Köthener Straße“, „Bernburger Straße“ und die Streckenabschnitte der Deutschen Bahn resultieren großflächige Überschreitungen im Beurteilungszeitraum Nacht, besonders im nördlichen Teil des Plangebietes (WA1).

Es wird der Bau einer Lärmschutzwand südlich der Bahnanlage festgesetzt. Eine Lärmschutzwand von 3 m Höhe erweist sich als ausreichender Schutz für das Erdgeschoss.

Weiterhin wird die Errichtung der schutzbedürftigen Räume auf der lärmabgewandten Gebäudeseite (Süden) oder der Einbau von Lärmschutzfenster mit speziellen Lüftungen für die schutzbedürftigen Räume auf der lärmzugewandten Seite (Norden) für WA1 (Ausnahme Erdgeschoss) und im westlichen Teil des WA2 festgelegt.

Die Lärmpegelbereiche III und II für die jeweiligen Gebiete (vgl. Abb. 34 bis 37 der Schallimmissionsprognose des Ingenieurbüros öko-control GmbH, Berichtsnummer: 1-21-05-533_Rev01, Stand: 22.2.2023) sind zur Berechnung des baulichen Schallschutzes gem. DIN 4109-1:2018-01 zu berücksichtigen.

Bei Gebäudefassaden ist ein heller Farbanstrich zu verwenden, da dadurch weniger Wärme nachts abgegeben wird. Es wird angenommen, dass 2° C weniger Abstrahlungswärme entstehen.

3.7 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Maßnahme 5 (M5)

Ziel: Stellflächenbegrünung
Planungsrechtliche Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Festsetzung:

Je angefangene fünf ebenerdige Einzelstellplätze ist ein hochstämmiger Laubbaum (Stammumfang der zu pflanzenden Bäume mindestens 18 - 20 cm) zwischen den Stellplätzen bzw. am Rand der Stellplatzanlage mit einer Baumscheibe mit mindestens 6 m² offener Bodenfläche oder in Pflanzstreifen zu pflanzen. Die Pflanzstreifen sind mit einer Breite von mindestens 2,50 m anzulegen. Die Baumscheiben sind durch geeignete bauliche Maßnahmen vor dem Überfahren zu schützen.

Die Fertigstellung der Baumpflanzungen muss spätestens 12 Monate nach Fertigstellung der Stellplätze abgeschlossen sein. Die Baumpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Begründung:

Die Maßnahme dient der Eingriffsminimierung und dem Teilausgleich der Eingriffsfolgen. Bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan wurde geregelt, dass aller 10 Stellplätze ein Baum zu pflanzen ist. Diese Regelung wird nunmehr verschärft, um der Änderung des Baugebietscharakters (Wohngebiet anstelle Gewerbe) gerecht zu werden.

Insbesondere aus mikroklimatischer Sicht sind die Baumpflanzungen erforderlich. Der Schattenwurf der Bäume wirkt einer extremen Aufheizung der versiegelten Flächen entgegen und vermindert die Beeinträchtigung des Lokalklimas durch die Stellflächen. Auch mindern die Bäume die optisch störende Wirkung der versiegelten Parkflächen.

Neben den positiven Eigenschaften der Bäume auf das Mikroklima und das Landschafts- bzw. Ortsbild erfüllen die Bäume darüber hinaus Funktionen im Biotopverbund und als Tierlebensraum (Nahrungsquelle, Brutplatz, Rückzugsraum etc.).

Die Festsetzung der Pflanzqualität dient einem homogenen Erscheinungsbild. Auch wird dadurch abgesichert, dass relativ schnell ein hoher ökologischer und visueller Wert erzielt wird und die Bäume innerhalb relativ kurzer Zeiträume in der Lage sind, mikroklimatische Ausgleichsfunktionen zu übernehmen.

Die festgesetzte Frist für die Bepflanzung begründet sich in den vorbenannten positiven Effekten bzgl. Mikroklima, Landschafts- bzw. Ortsbild, Biotopverbund und Tierlebensraum. Diese Effekte sollen möglichst schnell nach dem Bau der Stellplätze wirksam werden, weshalb die Bäume so zeitig wie möglich zu pflanzen sind. Mit der Zeit von 12 Monaten für die Ausführung der Pflanzung soll ermöglicht werden, dass die Bäume zum optimalen Pflanzzeitpunkt (i.d.R. als Herbstpflanzung) gepflanzt werden können.

Die festgesetzten mindestens 6 m² dauerhaft offene Bodenfläche bzw. der 2,5 m breite Pflanzstreifen dienen der Sicherung der Baumvitalität. Bei einer Pflanzstreifenbreite von 2,5 m kann sichergestellt werden, dass der erforderliche Wurzelraum und der Bodenschluss der Bäume nicht durch Rückenstützen von Borden soweit eingeschränkt werden, dass die Vitalität und Standsicherheit der Bäume langfristig gefährdet ist.

Maßnahme 6 (M6)

Ziel: Begrünung der Baugrundstücke
Planungsrechtliche Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Festsetzung:

Je angefangene 250 m² Baugrundstücksfläche, außerhalb der Flächen M9 und M13, ist mindestens ein mittel- oder großkroniger Laubbaum (Stammumfang der zu pflanzenden Bäume mindestens 14 - 16 cm) oder ein halb- oder hochstämmiger Obstbaum (Stammumfang mindestens 6 - 8 cm) zu pflanzen.

Weiterhin sind 10 % der Baugrundstücksfläche, außerhalb der Flächen M9 und M13, mit Sträuchern zu bepflanzen (Pflanzdichte 4 Stück je 10 m²; Höhe des Pflanzgutes 60 bis 100 cm). Abgänge sind zu ersetzen.

Vorhandene Gehölze, welche die vorbenannten Anforderungen erfüllen, sind anzurechnen.

Baumpflanzungen zur Stellplatzbegrünung (M5) sind nicht anzurechnen.

Die Fertigstellung der Gehölzpflanzungen muss spätestens 12 Monate nach Fertigstellung der Hauptbaukörper auf dem jeweiligen Baugrundstück abgeschlossen sein.

Begründung:

Die Festsetzung dient der Eingriffsminimierung und der Teilkompensation der Eingriffsfolgen. Neben den positiven Auswirkungen der begrünten Flächen auf das Mikroklima und dem Erhalt der Bodenfunktionen auf diesen Flächen dient diese Festsetzung auch der Förderung von Flora und Fauna und ermöglicht einen, wenn auch eingeschränkten, Biotopverbund zwischen den Grünstrukturen innerhalb und außerhalb des Plangebietes.

Weiterhin dient diese Festsetzung der Integration des Baugebietes in die angrenzende Siedlungsstruktur.

Um eine hohe ökologische Wertigkeit der Gehölze zu erreichen und um Flora und Fauna optimal zu fördern, wurde die Verwendung von Laubbäumen bzw. Obstbäumen festgesetzt. Wobei bei den Laubbäumen einheimische und standortgerechte Arten gewählt werden sollten.

Auswahl besonders geeigneter Laubbaumarten für das Plangebiet:

Acer campestre	-	Feldahorn	(mk)
Acer platanoides	-	Spitzahorn	(gk)
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn	(gk)
Betula pendula	-	Sandbirke	(mk - gk)
Carpinus betulus	-	Hainbuche	(mk - gk)
Fagus sylvatica	-	Gemeine Buche	(gk)
Fraxinus excelsior	-	Gemeine Esche	(gk)
Populus tremula	-	Zitterpappel	(mk - gk)
Prunus avium	-	Vogelkirsche	(mk)
Pyrus pyraeaster	-	Wildbirne	(mk)
Quercus petraea	-	Traubeneiche	(gk)
Quercus robur	-	Stieleiche	(gk)
Tilia cordata	-	Winterlinde	(gk)
Ulmus minor	-	Feldulme	(gk)

Abkürzungen:

mk mittelkronig

gk großkronig

Klargestellt wird: Halbstämme sind Obstbäume mit einem Kronenansatz von 100 cm bis 160 cm. Hochstämme sind Obstbäume mit einem Kronenansatz von mindestens 160 cm bis 180 cm.

Mit der Regelung, dass vorhandene Gehölze anzurechnen sind, soll der Erhalt dieser gefördert werden.

Die festgesetzte Frist für die Bepflanzung begründet sich in den vorbenannten positiven Effekten. Diese sollen möglichst schnell wirksam werden, weshalb die Gehölzpflanzungen so zeitig wie möglich zu pflanzen sind. Mit der Zeit von 12 Monaten für die Ausführung der Pflanzung soll ermöglicht werden, dass die Bäume und Sträucher zum optimalen Pflanzzeitpunkt (i.d.R. als Herbstpflanzung) gepflanzt werden können.

Maßnahme 7 (M7)

Ziel:	Begründung
Planungsrechtliche Grundlage:	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Festsetzung:

Auf den mit M7 bezeichneten Flächen sind insgesamt mindestens 7 mittel- oder großkronige Laubbäume (Stammumfang der zu pflanzenden Bäume mindestens 16 - 18 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind zu ersetzen.

Die Fläche unter den Bäumen ist unversiegelt anzulegen und mit Rasen, Stauden und/oder Sträuchern zu begrünen.

Die Fertigstellung der Baumpflanzung muss spätestens 12 Monate nach Fertigstellung der umgebenen Verkehrsfläche abgeschlossen sein.

Begründung:

Die Maßnahmen dient der Eingriffsminimierung und der Teilkompensation der Eingriffsfolgen.

Mit der Baumpflanzung soll das Wohngebiet durchgrünt werden. Neben den positiven Auswirkungen auf das Ortsbild, dient die Anlage der Grünflächen auch der Förderung von Flora und Fauna und ermöglicht einen, wenn auch eingeschränkten, Biotopverbund zwischen den Grünstrukturen innerhalb und außerhalb des Plangebietes. Weiterhin wirken sich die Baumpflanzungen günstig auf das Mikroklima aus.

Die vorgegebene Pflanzqualität stellt sicher, dass die Neupflanzungen schnell den angestrebten ökologischen und optischen Wert erzielen.

Eine Auswahl besonders geeigneter Laubbaumarten für das Plangebiet ist in der Begründung zur Maßnahme 6 aufgeführt.

Die festgesetzte Frist für die Bepflanzung begründet sich in den vorbenannten positiven Effekten. Diese sollen möglichst schnell wirksam werden, weshalb die Gehölzpflanzungen so zeitig wie möglich zu pflanzen sind. Mit der Zeit von 12 Monaten für die Ausführung der Pflanzung soll ermöglicht werden, dass die Bäume zum optimalen Pflanzzeitpunkt (i.d.R. als Herbstpflanzung) gepflanzt werden können.

Maßnahme 8 (M8)

Ziel:	Begründung
Planungsrechtliche Grundlage:	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Festsetzung:

Auf der mit M8 bezeichneten Fläche sind insgesamt mindestens 4 mittel- oder großkronige Laubbäume (Stammumfang der zu pflanzenden Bäume mindestens 16 - 18 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind zu ersetzen.

Die Fläche unter den Bäumen ist unversiegelt anzulegen und mit Rasen, Stauden und/oder Sträuchern zu begrünen.

Die Fertigstellung der Baumpflanzung muss spätestens 12 Monate nach Fertigstellung der angrenzenden Verkehrsfläche abgeschlossen sein.

Begründung:

Die Maßnahmen dient der Eingriffsminimierung und der Teilkompensation der Eingriffsfolgen.

Mit der Baumpflanzung soll die Zufahrt in das Wohngebiet eingegrünt werden. Neben den positiven Auswirkungen auf das Ortsbild, dient die Anlage der Grünflächen auch der Förderung von Flora und Fauna und ermöglicht einen, wenn auch eingeschränkten, Biotopverbund zwischen den Grünstrukturen innerhalb und außerhalb des Plangebietes. Weiterhin wirken sich die Baumpflanzungen günstig auf das Mikroklima aus.

Die vorgegebene Pflanzqualität stellt sicher, dass die Neupflanzungen schnell den angestrebten ökologischen und optischen Wert erzielen.

Eine Auswahl besonders geeigneter Laubbaumarten für das Plangebiet sind in der Begründung zur Maßnahme 6 aufgeführt.

Die festgesetzte Frist für die Bepflanzung begründet sich in den vorbenannten positiven Effekten. Diese sollen möglichst schnell wirksam werden, weshalb die Gehölzpflanzungen so zeitig wie möglich zu pflanzen sind. Mit der Zeit von 12 Monaten für die Ausführung der Pflanzung soll ermöglicht werden, dass die Bäume zum optimalen Pflanzzeitpunkt (i.d.R. als Herbstpflanzung) gepflanzt werden können.

Maßnahme 9 (M9)

Ziel:	Begründung
Planungsrechtliche Grundlage:	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Festsetzung:

Innerhalb der mit M9 gekennzeichneten Fläche sind entlang der Planstraße außerhalb von Zufahrten, Straßen und Wegeeinmündungen sowie Stellplätzen mittelkronige, standortheimische Laubbäume einer Art (Stammumfang mindestens 16 - 18 cm, Hochstamm) in einem Pflanzabstand von 8 bis 12 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Jeder Baum ist in eine offene Bodenfläche (Baumscheibe) mit einer Mindestfläche von 6 m² zu pflanzen.

Die Fertigstellung der Gehölzpflanzungen muss spätestens 12 Monate nach Fertigstellung der Hauptbaukörper auf den jeweiligen Baugrundstücken abgeschlossen sein.

Begründung:

Die Festsetzung dient der Eingriffsminimierung. Neben den positiven Auswirkungen auf das Mikroklima und das Ortsbild, dient diese Festsetzung auch der Förderung von Flora und Fauna und ermöglicht einen, wenn auch eingeschränkten, Biotopverbund zwischen den Grünstrukturen innerhalb und außerhalb des Plangebietes.

Die Lage der Festsetzung ist zeichnerisch so geregelt, dass die Bäume entlang der Planstraße zu pflanzen sind und damit eine straßenbegleitenden Baumreihe entsteht. Die Bäume stehen auf den privaten Baugrundstücken.

Die Anzahl der Bäume wurde aus dem städtebaulichen Gestaltungsentwurf abgeleitet und berücksichtigt, dass entlang der Straße auch Stellplätze mit Baumpflanzungen angelegt werden sollen (vgl. M5) und sich Straßen- und Wegeeinmündungen befinden.

Die Festsetzungen, dass nur eine Art zu pflanzen ist, der Pflanzqualität und der Wuchsform dienen einem homogenen Erscheinungsbild und erzielt relativ schnell einen hohen optischen und ökologischen Wert für das Gebiet. Letzterem dient insbesondere auch die Regelung, dass standortheimische Arten zu verwenden sind.

Auch beschatten mittelkronige Bäume die angrenzenden Baugrundstücke nicht übermäßig.

Aus städtebaulichen Gründen nicht erforderlich ist die Festlegung auf eine einzelne Baumart. Eine geeignete Art, welche auch an den Sonderstandort Straßenraum angepasst ist, ist im Zuge der Planrealisierung, unter Berücksichtigung der festgesetzten Kriterien, auszuwählen.

Im Vergleich zu den Pflanzungen im öffentlichen Raum, kann eine kleinere Pflanzqualität gewählt werden, da das Ausfallrisiko auf den privaten Flächen geringer ist.

Die vorzusehenden 6 m² offene Bodenfläche unter den Bäumen ist erforderlich, um den dauerhaften Fortbestand der Bäume zu gewährleisten.

Städtebaulich nicht erforderlich ist die Festsetzung von punktgenauen Pflanzstandorten. Der variabel zu wählende Abstand zwischen den Bäumen von 8 bis 12 m gewährleistet einerseits, dass die Bäume in einer Reihe zu pflanzen sind, andererseits bleibt genügend Spielraum bei der Wahl der Baumstandorte im Zuge der Ausführungsplanung.

Die festgesetzte Frist für die Bepflanzung begründet sich in den vorbenannten positiven Effekten. Diese sollen möglichst schnell wirksam werden, weshalb die Gehölzpflanzungen so zeitig wie möglich zu pflanzen sind. Mit der Zeit von 12 Monaten für die Ausführung der Pflanzung soll ermöglicht werden, dass die Bäume zum optimalen Pflanzzeitpunkt (i.d.R. als Herbstpflanzung) gepflanzt werden können.

Maßnahme 10 (M10)

Ziel: Begrünung von Dächern

Planungsrechtliche Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Festsetzung:

Dächer von Hauptgebäuden und oberirdischen Garagen (einschließlich Carports) bis zu einer Dachneigung von 20° sind mindestens mit einer extensiven Dachbegrünung (12 cm Substratschicht) zu versehen. Dies gilt nicht für Belichtungsflächen und technische Anlagen mit Ausnahme von Solaranlagen. Solaranlagen sind auf begrünten Dächern zulässig.

Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Begründung:

Die Maßnahme dient der Eingriffsminimierung und Teilkompensation der Eingriffsfolgen. Begrünte Dächer verzögern den Regenwasserabfluss, verbessern die mikroklimatisch-lufthygienische Situation im direkten Baukörperbereich (klimaangepasstes Bauen), binden Staub, filtern Regenwasser und schaffen Lebensräume für Pflanzen und Tiere. Neben dem ökologischen Wert der Dachbegrünung wird auch die Einbindung der Bebauung in den Landschaftsraum verbessert.

Der Wasserrückhaltefähigkeit von Dachbegrünungen kommt, aufgrund der anzustrebenden Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers im Gebiet, eine besondere Bedeutung zu. Dies begründet auch die festgesetzte Substratschicht von mindestens 12 cm. Damit wird einerseits eine wirksame Regenwasserretention erreicht und andererseits auch eine stabile Begrünung (auch bei längerer Trockenheit) gewährleistet.

Maßnahme 11 (M11)

Ziel: Begrünung Lärmschutzwand

Planungsrechtliche Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Festsetzung:

Die Lärmschutzwand innerhalb der Fläche M4 ist zu einem Flächenanteil von mindestens 50 % mit Klettergehölzen der Arten:

Clematis vitalba	-	Gemeine Waldrebe
Hedera helix	-	Efeu
Lonicera periclymenum	-	Wald-Geißblatt

zu begrünen. Je laufender Meter zu begründender Wandfläche ist mindestens eine Kletterpflanze zu setzen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Die Fertigstellung der Bepflanzung mit Klettergehölzen muss spätestens 12 Monate nach Fertigstellung der Lärmschutzwand abgeschlossen sein.

Begründung:

Die Festsetzung dient der Eingriffsminimierung und dem Teilausgleich der Eingriffsfolgen. Wandbegrünungen verbessern die mikroklimatisch-lufthygienische Situation im direkten Baukörperbereich (klimaangepasstes Bauen), binden Staub, filtern Regenwasser und schaffen Lebensräume für Tiere. Neben dem ökologischen Wert der Wandbegrünung fügt sich die begrünte Lärmschutzwand auch besser in das Landschafts- bzw. Ortsbild ein.

Bei den festgesetzten Klettergehölzen handelt es sich um standortheimische Arten. Die Auswahl dieser Arten begründet sich in der angestrebten ökologischen Wertigkeit der Begrünung. Dieses Ziel würde bei einer Pflanzung fremdländischer Kletterpflanzen (z.B. Schlingknöterich) verfehlt, da solche Pflanzen die gewünschten ökologischen Funktionen (Lebensraum, Nahrungsquelle) nur eingeschränkt erfüllen können.

Die festgesetzte Frist für die Bepflanzung begründet sich in den vorbenannten positiven Effekten. Diese sollen möglichst schnell wirksam werden, weshalb die Pflanzungen so zeitig wie möglich zu pflanzen sind. Mit der Zeit von 12 Monaten für die Ausführung der Pflanzung soll ermöglicht werden, dass die Kletterpflanzen zum optimalen Pflanzzeitpunkt (i.d.R. als Herbstpflanzung) gepflanzt werden können.

Maßnahmen 5 (M5) bis 10 (M10)

Die Maßnahmen M5 bis M11 müssen fachlich begleitet und umgesetzt werden.

Für die Pflanzungen ist eine Fertigstellungs- und Entwicklungspflege von insgesamt mindestens 4 Jahren zu gewährleisten.

Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten.

3.8 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Maßnahme 12 (M12)

Ziel: Baumerhalt
Planungsrechtliche Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Festsetzung:

Die zeichnerisch im Baugebiet WA 2 zum Erhalt festgesetzten Bäume sind bei Abgang an gleicher Stelle durch Pflanzung großkroniger standortheimischer Laubbäume zu ersetzen (Stammumfang der zu pflanzenden Bäume mindestens 16 – 18 cm).

Die Nachpflanzungen müssen spätestens 12 Monate nach dem Ausfall des Baumes abgeschlossen sein.

Begründung:

Die Maßnahme dient der Eingriffsvermeidung. Bei den zu erhaltenden Bäumen handelt es um vier Eschen, einen artenschutzrelevanten Bergahorn, welcher eine Baumhöhle aufweist, sowie eine artenschutzrelevante Sandbirke, ebenfalls mit Baumhöhle. Die Eschen und der Bergahorn wurden bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt wurden. Diese Bäume sind ortsbildprägend, grünen den Straßenraum ein, wirken sich mikroklimatisch positiv aus, sind Lebensräume für Tiere und erfüllen Funktionen im Biotopverbund.

Da es sich bei den Bäumen im Straßenraum um großkronige, standortheimische Laubbäume handelt, wurde festgesetzt, dass im Falle eines Abganges für die Nachpflanzung ebenfalls solche Bäume zu verwenden sind. Für die Birke, welche allgemein je nach Wuchsform ein mittel- bis großkroniger Laubbaum ist, wurde ebenfalls für die Nachpflanzung ein großkroniger Laubbaum festgesetzt, da die betreffende Birke im Bestand einen großkronigen Habitus aufweist.

Die vorgegebene Pflanzqualität stellt sicher, dass die Nachpflanzungen möglichst schnell den Baumverlust kompensieren können.

Die festgesetzte Frist für die Nachpflanzung begründet sich in den vorbenannten positiven Effekten. Diese sollen möglichst schnell ersetzt werden, weshalb die Nachpflanzungen so schnell wie möglich zu realisieren sind. Mit der Zeit von 12 Monaten für die Ausführung der Pflanzung soll ermöglicht werden, dass die Bäume zum optimalen Pflanzzeitpunkt (i.d.R. als Herbstpflanzung) nachgepflanzt werden können.

Maßnahme 13 (M13)

Ziel: Gehölzerhalt

Planungsrechtliche Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Festsetzung:

Die Baum- und Strauchbestände auf der mit M13 gekennzeichneten Fläche sind, mit Ausnahme der dort stockenden Eschen-Ahorne, zu erhalten.

Bei Abgang der zu erhaltenden Gehölze sind ausgefallene Bäume in gleicher Anzahl durch die Nachpflanzung von standortheimischen Laubbäumen (Stammumfang der zu pflanzenden Bäume mindestens 16 - 18 cm) und ausgefallene Sträucher flächengleich durch Nachpflanzungen von standortheimischen Sträuchern (Pflanzgröße der zu pflanzenden Sträucher 60 - 100 cm; Pflanzabstand 1 x 1 m) innerhalb der Flächen M13 zu ersetzen.

Die Nachpflanzungen müssen spätestens 12 Monate nach dem Ausfall der Gehölze abgeschlossen sein.

Begründung:

Die Maßnahme dient der Eingriffsvermeidung. Bei dem zu erhaltenden Gehölz handelt es um einen Bestand aus Sträuchern und jungen bis mittelalten Bäumen. Der Anteil an standortheimischen Arten ist hoch. Die auch vorkommenden standortfremden Eschen-ahorn, welche als invasive Neophyten negative Auswirkungen auf die heimische Tier- und Pflanzenwelt haben, sind von der Erhaltungsfestsetzung explizit ausgenommen.

Das Gehölz ist ein Lebensraum für Tiere und Pflanzen, steht im direkten funktionalen Kontakt zur Fläche M4, im Verbund mit nördlich gelegenen Brachflächen im Gleisbereich sowie den zu erhaltenden Gehölzen M12 und den geplanten Baumpflanzungen M9. Es grünt das Baugebiet nach Osten ein.

Um den dauerhaften Erhalt sicherzustellen, wurde festgesetzt, dass im Falle des Abganges von Bäumen und Sträuchern diese nachzupflanzen sind. Für die Nachpflanzungen sind dabei standortheimische Gehölzarten zu verwenden, um sicherzustellen, dass die ökologische Funktion des Gehölzes erhalten bleibt.

Die vorgegebenen Pflanzqualitäten stellen sicher, dass die Nachpflanzungen möglichst schnell den Gehölzverlust kompensieren können.

Die festgesetzte Frist für die Nachpflanzung begründet sich in den vorbenannten positiven Effekten. Diese sollen möglichst schnell ersetzt werden, weshalb die Nachpflanzungen so schnell wie möglich zu realisieren sind. Mit der Zeit von 12 Monaten für die Ausführung der Pflanzung soll ermöglicht werden, dass die Gehölze zum optimalen Pflanzzeitpunkt (i.d.R. als Herbstpflanzung) nachgepflanzt werden können.

3.9 Erschließung

3.9.1 Verkehrliche Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist über die Bernburger Str. und die Köthener Str. gewährleistet. Die innere Erschließung ist über die Planstraße, als verkehrsberuhigter Bereich, geplant.

3.9.2 Ver- und Entsorgung

Löschwasser

Die Stadt Könnern hat gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 1 Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (BrSchG) insbesondere für eine ausreichende Löschwasserversorgung Sorge zu tragen. Die Bemessungsgrundlage für den Grundschutz an Löschwasser ergibt sich aus dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung). Danach ist der Löschwasserbedarf in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung zu ermitteln (Tabelle auf S. 6 des Arbeitsblatts). Die Richtwerte für den Löschwasserbedarf geben gemäß Abschnitt 4.3 des Arbeitsblattes den Gesamtbedarf an, unabhängig davon, welche Entnahmemöglichkeiten jeweils bestehen und in welchem Umfang diese genutzt werden können. Die Richtwerte beziehen sich gemäß Abschnitt 4.4 des Arbeitsblattes auf den Normalfall, d.h. auf die vorhandene bzw. im Bebauungsplan vorgesehene bauliche Nutzung. In der Regel soll das Löschwasser gemäß Abschnitt 4.5 des Arbeitsblattes für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen.

Für Wohngebiete mit mehr als einem Vollgeschoss und einer Geschossflächenzahl von 0,3 bis zu 0,7 beträgt der Löschwasserbedarf bei einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung $48 \text{ m}^3/\text{h}$, die über 2 Stunden bereitzustellen sind. Bei einer großen Gefahr der Brandausbreitung sind dies $96 \text{ m}^3/\text{h}$, die über 2 Stunden bereitzustellen sind. Eine große Gefahr der Brandausbreitung besteht bei nicht feuerhemmenden Außenwänden und weichen Bedachungen. Eine kleine Gefahr der Brandausbreitung ist bei feuerhemmenden Außenwänden und harten Bedachungen gegeben. Eine mittlere Gefahr der Brandausbreitung setzt entweder feuerhemmende Außenwände oder harte Bedachungen voraus.

Feuerbeständige oder feuerhemmende Umfassungen sind solche, die die Anforderungen des § 27 Abs. 2 Satz 1 BauO LSA erfüllen. Danach müssen nichttragende Außenwände und nichttragende Teile tragender Außenwände aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen; sie sind aus brennbaren Baustoffen zulässig, wenn sie als raumabschließende Bauteile feuerhemmend sind. 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.

Aus der Löschzeit von 2 Stunden ergibt sich für das WA 1 ein Löschwasserbedarf von 96 m^3 und für das WA 2 Löschwasserbedarf von 48 m^3 . Von den Löschwasserentnahmemöglichkeiten ausgehend werden gemäß Abschnitt 6.3 des Arbeitsblattes Brandobjekte in einem Umkreis von jeweils 300 m erfasst. Durch den Wasserzweckverband (WZV) wurde eine Hydrantemessung im Bereich Köthener Straße und Bernburger Straße durchführt um zu ermitteln, wie die Leistung in Bezug auf die Löschwasserversorgung im zukünftigen Baugebiet ist. Für die Menge im WA II ist diese ausreichend. Das WA I ist jedoch unterversorgt und sollte daher mit einer zusätzlichen Löschquelle (Zisterne, Löschteich) ausgestattet werden.

Der Wasserzweckverband "Saale-Fuhne-Ziethen" liefert Trinkwasser und stellt grundsätzlich kein Löschwasser zur Verfügung. Die Wasserlieferung erfolgt nach Können und Vermögen. Es werden keine Maximalmengen garantiert, insbesondere nicht für Feuerlöschzwecke. Das Unternehmen toleriert die Benutzung der Hydranten zur Entnahme von Trinkwasser im Brandfall, ohne die Haftung für die ordnungsgemäße Funktionsfähigkeit und eine ausreichende Menge der Hydranten zu übernehmen. Im Rahmen der planmäßigen Ortsnetzkontrolle überprüft das Unternehmen dessen im Netz befindlichen Hydranten und unterzieht diese einem Leistungstest. Hierbei wird in Listenform die Leistung eines jeden Hydranten als Momentanwert dokumentiert. Die entsprechende Hydrantenübersicht liegt der Kommune vor. Eine Abschätzung zur Eignung der Hydranten für die Feuerlöschvorhaltung erfolgt dabei durch das Unternehmen im Hinblick auf einen für die Versorgung notwendigen Mindestdruck von 1,5 bar, wenn

dieser Druck bei Öffnung des Hydranten unterschritten wird, kann der Hydrant nur als bedingt eingestuft werden.

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 Zu- oder Durchfahrten zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind.

Schmutzwasserentsorgung

Hinsichtlich der Schmutzwasserbeseitigung (Zentrale Entsorgungslösung) hat ein Anschluss an das öffentliche Kanalsystem zu erfolgen. Die Anschlussbedingungen für Schmutzwasser sind durch den/die Bauherr/-in mit dem Abwasserbeseitigungspflichtigen zu regeln. Hierzu ist im Vorfeld der Maßnahme beim Zweckverband Saale - Fuhne - Zieste ein Entwässerungsantrag zu stellen.

Das Schmutzwasser kann dem Grunde nach über das bestehende Kanalnetz zur Kläranlage Könnern abgeleitet werden. Mögliche Übernahmepunkte befinden sich im Bereich der Bernburger Straße (2 Schächte) und in der Köthener Straße (1 Schacht). Dem Wasserzweckverband „Saale-Fuhne-Zieste“ sind vor der Erschließungsplanung die geplanten Anschlussmengen (EW-Werte) des Wohngebietes zu benennen, da die Werte mit den Kapazitäten der Kläranlage in Könnern abgeglichen werden müssen.

Regenwasser

Im Bereich des geplanten Wohngebietes verläuft parallel zu den Bahngleisen eine Regenwasserleitung DN 400, die im weiteren Verlauf die Gleisanlagen quert. Diese Leitung ist abgängig und steht für die RW-Entwässerung des Wohngebietes nicht zur Verfügung. Im Bereich des Wohngebietes ist daher ein neuer Regenwassersammler zu planen, der die Mengen aus dem Bestandssystem (ab Köthener Straße) mit aufnimmt und der unmittelbar vor der Bahnquerung des bestehenden RW-Kanals wieder an diesen angeschlossen wird. Für die Planung des RW-Sammlers bedarf es einer gesonderten Vereinbarung zwischen dem Planer/der Planerin des Wohngebietes und dem Wasserzweckverbandes „Saale-Fuhne-Zieste“ hinsichtlich der Einleitmengen, Ausbauart und Kostenteilung.

Für die ordnungsgemäße Niederschlagswasserbeseitigung ist entsprechend dem § 79b WG LSA der/die Grundstückseigentümer/-in verantwortlich. Niederschlagswasser soll ortsnah versickert oder verrieselt oder direkt in ein Gewässer eingeleitet werden (§ 55 WHG). Die Benutzung eines Gewässers (Oberflächen- oder Grundwasser) ist gemäß § 10 i.V.m. §§ 8 und 9 WHG erlaubnispflichtig. Die Benutzung eines Gewässers umfasst unter anderem auch das gezielte Versickern von Niederschlagswasser über technische Anlagen. Sollte eine gezielte Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers über technische Anlagen (Rigolen, Versickerungsmulden, Versickerungsschächten etc.) geplant werden, ist ein entsprechender Antrag für die Benutzung des Gewässers bei der unteren Wasserbehörde des Salzlandkreises einzureichen. Die Versickerungsfähigkeit bzw. Versickerungszulässigkeit (Altlasten) des Bodens ist dann durch ein Versickerungsgutachten nachzuweisen.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Entnehmen, Zutagefördern, Zutageleiten und Ableiten sowie das Absenken und Umleiten von Grundwasser durch Anlagen, die hierfür bestimmt oder geeignet sind, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 2 Nr. 1 WHG eine Benutzung eines Gewässers darstellen. Darunter fallen gemäß WHG auch auf eine Bauzeit beschränkte Benutzungen. Sollten bauzeitliche Grundwasserhaltungen für die Durchführung der Maßnahme geplant sein, ist ein Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis vor Beginn der Baumaßnahme beim Fachdienst Natur und Umwelt - untere Wasserbehörde des Salzlandkreises einzureichen. Wird während der Baumaßnahme unbeabsichtigt Grundwasser erschlossen und nachträglich eine Wasserhaltung notwendig, ist dementsprechend unverzüglich ein Antrag zu stellen.

Strom

Im angegebenen Bereich befinden sich Netzinfrastukturanlagen.

Zu den Versorgungsleitungen sind die festgelegten Abstände, entsprechend dem einschlägigen Vorschriften- und Regelwerk zu beachten und einzuhalten.

Unterirdische Versorgungsanlagen (auch Erdungsanlagen) sind grundsätzlich von Bepflanzungen, Anschüttungen und Überbauungen (z. B. Längsüberbauung mit Borden) freizuhalten.

Im Bereich der unterirdischen Anlagen ist Handschachtung erforderlich. Um Kabelanlagen vor Beschädigung zu schützen, ist während der Bauphase eine Überdeckung von 0,3 m sicher zu stellen. Ein erforderliches Freilegen von Kabeln bzw. Schutzrohren ist abzustimmen.

Bei Anpflanzung hochstämmiger Gehölze ist ein Mindestabstand zu Kabeln von 2,50 m einzuhalten.

Die Zwischenlagerung von Bodenaushub bzw. Baumaterialien sowie das Abstellen von Baumaschinen sind im unmittelbaren Bereich von Leitungstrassen nicht gestattet.

Generell sind die vorhandenen Netzinfrastrukturanlagen im Zuge der Planung so zu berücksichtigen, dass keine Konfliktpunkte entstehen.

Zur Einleitung von Maßnahmen hinsichtlich Planung und Errichtung eines erforderlichen bzw. zu erweiternden Versorgungsnetzes ist rechtzeitig ein Antrag auf Elektroenergieversorgung mit Angaben zum benötigten Leistungsbedarf der Planflächen einzureichen.

Gas

Die Gasteknische Erschließung ist möglich. Dazu ist ein Erschließungsvertrag erforderlich.

Versorgungsanlagen genießen Bestandsschutz. Sind aufgrund der geplanten Baumaßnahmen Veränderungen am Leitungssystem notwendig oder entstehen andere Aufwendungen, trägt der Verursacher/die Verursacherin sämtliche dafür anfallende Kosten, sofern in den vertraglichen Vereinbarungen nichts Anderes geregelt ist.

Telekommunikation

Im direktem Planbereich befinden sich keine Telekommunikationslinien. Telekommunikationslinien befinden sich im Straßenbereich. Unmittelbar betroffen sind Telekommunikationslinien mit regionaler und überregionaler Bedeutung. Die vorh. Telekommunikationslinien liegen in einer Tiefe von 0,4 bis 1 Meter. Mit einer geringeren Tiefenlage muss gerechnet werden, wenn die Überdeckung nachträglich verändert wurde oder andere Anlagen gekreuzt werden. Genaue Trassen und Tiefenlagen sind ggf. durch Querschläge vor Ort zu ermitteln. Telekommunikationslinien können mit Warnschutz versehen sein, jedoch ist das nicht zwingend. Es wird darum gebeten, die Planung so auf die Telekommunikationslinien abzustimmen, dass diese nicht verändert oder verlegt werden müssen.

Bei der Planung und Baudurchführung der Anlagen sind die Schutzabstände (30 cm bzw. der Forderung der Betreiber/Betreiberinnen, der DIN 1998, der DIN VDE 0800, Teil 2 & 4, DIN VDE 08/45, Teil 1 und DIN 0228 Teil 1 – 4) einzuhalten. Können die Schutzabstände nicht eingehalten werden, sind entsprechende Schutzmaßnahmen – in Abstimmung mit den Telekommunikationsanbieter/-innen – durchzuführen. Bei der Bauausführung ist von den ausführenden Firmen darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) jederzeit der Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden über die zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Betreiber/-innen informieren.

Die Kabelschutzanweisung ist zu beachten.

Zur Versorgung mit Hausanschlüssen ist die Neuerrichtung von Telekommunikationslinien innerhalb und außerhalb des Planungsbereiches erforderlich. Es wird darum gebeten die Telekommunikationsanbieter/-in frühzeitig, möglichst 6 Monate vor Baubeginn, in die Erschließung einzubeziehen, damit Bauvorbereitung u. Durchführung zeitgerecht erfolgen kann.

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Grundstückes nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist.

3.10 Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 85 BauO LSA

Bei Abstandsflächen und Abständen gilt die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA).

4 Hinweise (ohne Festsetzungscharakter)

4.1 Archäologische Bodenfunde

Nach § 9 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) sind Befunde mit dem Merkmal eines Kulturdenkmals „bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen“. Eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie oder von ihm Beauftragter ist zu ermöglichen.

4.2 Grenzmarken

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

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

4.3 Grünordnerische Hinweise

4.3.1 Grenzabstände für Bäume und Sträucher

Bei allen Gehölzpflanzungen sind die im § 34 Nachbarschaftsgesetz festgelegte Grenzabstände für Bäume und Sträucher einzuhalten.

§ 34 Nachbarschaftsgesetz

(1) Mit Bäumen, Sträuchern und einzelnen Rebstöcken sind je nach ihrer Höhe mindestens folgende Abstände von den benachbarten Grundstücken einzuhalten:

- | | | | |
|----|--------|-----------------|------------|
| a) | bis zu | 1,50 Meter Höhe | 0,50 Meter |
| b) | bis zu | 3 Meter Höhe | 1 Meter |
| c) | bis zu | 5 Meter Höhe | 1,25 Meter |
| d) | bis zu | 15 Meter Höhe | 3 Meter |
| e) | über | 15 Meter Höhe | 6 Meter. |

(2) Die in Absatz 1 bestimmten Abstände gelten auch für Hecken, falls die Hecke nicht gemäß § 24 Abs. 3 auf der Grenze gepflanzt wird. Sie gelten auch für ohne menschliches Zutun gewachsene Pflanzen.

(3) An Grenzen zu landwirtschaftlich genutzten Grundstücken ist ein Streifen von 0,5 Meter von Anpflanzungen freizuhalten. Dies gilt nicht gegenüber Grundstücken, für die nach Lage, Größe oder sonstiger Beschaffenheit eine den Grenzabstand erfordernde Art der Bodenbearbeitung nicht in Betracht kommt.

4.3.2 Bodenschutz

Bodenmaterial, welches bei Baumaßnahmen anfällt, ist gemäß § 7 Abs. 2 KrWG zu verwerten. Die Verwertung hat Vorrang vor der Beseitigung. Ergeben sich im Zuge der weiteren Planung, Bauvorbereitung und -ausführung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder / und Altlasten (z.B.

altlastenrelevante Sachverhalte wie organoleptische Auffälligkeiten, Abfall) besteht für den Grundstückseigentümer und Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück die Pflicht, diese unverzüglich der zuständigen Behörde (Umweltamt) mitzuteilen.

4.3.3 Erhalt und Pflege der Pflanzung

Sämtliche Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Alle ausgefallenen Gehölze sind, insoweit es die Standortverhältnisse zulassen, auf Kosten des Grundstückseigentümers zu ersetzen.

4.3.4 Roden und Zurückschneiden von Gehölzen

Das Abschneiden oder das auf den Stock setzen von Bäumen außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzter Flächen und Sträuchern, haben gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG im Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar zu erfolgen.

Abweichungen von dieser Regelung erfordert einen Antrag auf Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde.

4.3.5 Fertigstellung der Grünfläche und Ersatzpflanzungen

Der Termin der Fertigstellung der Bepflanzung kann mit einer Nebenbestimmung in der Baugenehmigung oder durch die Gemeinde gemäß § 178 BauGB (Pflanzgebot) geregelt werden.

4.4 Vorgaben des Artenschutzes - Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

Ableitend aus den Ergebnissen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages [IB HAUFFE GbR 23.02.2023; im Detail und Erläuterungen siehe ebenda] ergeben sich folgende artenschutzrechtlichen Vorgaben:

artenschutzrechtliche Vorgabe 1 (V 1)

Bei einer grundsätzlichen Änderung der Flächennutzung oder der Lebensraumausstattung, insbesondere bei einem erheblich verzögerten Baubeginn (5 Jahre nach Erstellung des AFB), ist im Vorfeld einer Bebauung eine erneute artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich. Eine Umnutzung der Fläche ist beispielsweise gegeben, wenn zunächst die Flächen beräumt werden aber dann die Bebauung nicht umgesetzt wird und die Flächen in Erwartung des Baubeginns über einen längeren Zeitraum brach liegen.

artenschutzrechtliche Vorgabe 2 (V 2)

Zum Schutz der Vögel darf die Baufeldfreimachung nur außerhalb der Brutzeit, welche von Anfang April bis Ende August dauert, erfolgen. Vegetationsbestände (insbesondere Gehölze und Ruderalfluren) dürfen nur außerhalb dieser Zeit beseitigt werden. Auch darf eine Beräumung von abgelagertem Material (z.B. Ablagerungen aus Stammstücken, Ästen, Betonbruch) nur außerhalb der Brutzeit stattfinden.

Muss die Baufeldfreimachung innerhalb der Brutzeit erfolgen bzw. soll die Vegetation innerhalb dieser Zeit beseitigt werden, ist alternativ V 3 durchzuführen.

artenschutzrechtliche Vorgabe 3 (V 3) (alternativ zu V 2)

Zeitnah zur Baufeldfreimachung, ist eine Begehung zur Feststellung des Brutvogelvorkommens innerhalb des entsprechenden Bereiches notwendig.

Ist im Ergebnis der Untersuchungen festzustellen, dass das Schädigungs- bzw. Störungsverbot eintreten könnte, so ist zu prüfen ob:

- die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird und
- ob die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

Ist dies der Fall, dann ist weder das Schädigungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG noch das Störungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt und es kann innerhalb der Brutzeit gebaut werden.

Treten das Schädigungsverbot und / oder das Störungsverbot ein, sind die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG zu prüfen oder alternativ muss mit der Baufeldfreimachung bis zum Ende der Brutzeit gewartet werden.

artenschutzrechtliche Vorgabe 4 (V 4)

Während der Bau- und Erschließungsmaßnahmen sind die im Plan 4 gekennzeichneten zu erhaltenden Bäume und Gehölzgruppen im Nordosten des Plangebietes durch das Aufstellen von Bauzäunen oder / und Maßnahmen nach DIN 18 920 bzw. ZTV Baumpflege zu schützen.

Maßnahmen während der Bauzeit nach DIN 18 920:

1. Schutz vor mechanischen Beschädigungen des Stammes durch einen Brettermantel und Abpolsterung gegen den Baum oder durch Umwicklung des Stammes mit Dränageschläuchen d 100.
2. Schutz des Wurzelbereiches vor Abgrabung. Grabungen müssen mindestens 2 m vom Stamm entfernt erfolgen.
3. Schutz des Wurzelbereiches gegen Druckschäden durch Überfahren mit schwerer Technik. In diesen Bereichen ist eine Überdeckung mit Kiessand 0/8 vorzunehmen.
4. Schutz des Wurzelbereiches vor Überfüllung mit Erdstoff.

Arbeiten im Wurzelbereich, Behandlung von Wurzelschäden nach ZTV-Baumpflege:

1. Es ist alles daran zu setzen, den Schachtbereich durchlaufende Wurzeln zu erhalten. Erdarbeiten im Wurzelbereich sind grundsätzlich in Handschachtung durchzuführen.
2. Arbeiten an lebenden Grob- und Starkwurzeln dürfen die Standfestigkeit und Lebensfähigkeit des Baumes nicht gefährden. Wurzeln mit einem Durchmesser > 3 cm dürfen nicht durchtrennt werden. Verletzungen sollen vermieden werden und sind ggf. zu behandeln.
3. Wurzeln sind schneidend zu durchtrennen und die Schnittflächen sind zu glätten. Schwach- und Grobwurzeln sind schräg nach unten zu schneiden. Bei Starkwurzeln ist die Schnittfläche möglichst klein zu halten (Schnitt rechtwinklig zum Wurzelverlauf). Wurzelenden mit einem Durchmesser < 2 cm sind mit wachstumsfördernden Stoffen, mit einem Durchmesser > 2 cm mit Wundbehandlungsstoffen zu behandeln.
4. Die Wurzeln sind gegen Austrocknung und Frosteinwirkung zu schützen.
5. Verfüllmaterialien müssen durch die Art der Körnung (enge Stufung) und Verdichtung eine dauerhafte Durchlüftung zur Regeneration der beschädigten Wurzeln sicherstellen.
6. Entsprechend dem Wurzelverlust können Verankerungen und / oder ausgleichende Schnittmaßnahmen in der Krone erforderlich werden.

Schnittmaßnahmen in der Krone nach ZTV-Baumpflege:

1. Bei allen Schnittmaßnahmen ist ein arttypisches Erscheinungsbild des Baumes anzustreben.
2. Schnitte sind so zu führen, dass der Astring und/oder die vorhandene Schutzzone erhalten bleiben, eine gute Kallusbildung und Überwallung der Wunde möglich ist und kein Stummel verbleibt.
3. Schnitte am Astkragen sind so zu führen, dass der obere Punkt der Schnittlinie außerhalb der in der Gabel verlaufenden Rindenleiste liegt.
4. Starkäste sollten nur in begründeten Ausnahmefällen abgeschnitten werden.

Sämtliche Arbeiten an den Bäumen sind durch qualifizierte Fachfirmen durchzuführen.

artenschutzrechtliche Vorgabe 5 (V 5)

Zum Schutz der Vögel sind die Gehölzrodungen im Zeitraum von 1 Okt. bis 28. (29.) Februar (§39 Abs. 5 BNatSchG) und damit außerhalb der Brutzeit durchzuführen (vgl. V 2). Ein Töten oder Verletzen bzw.

eine erhebliche Störung von Vertretern der Artgruppe Gehölzbrüter kann damit ausgeschlossen werden.

Bei Fällung der Sandbirke Nr. 148 mit einer Baumhöhle und Spalten im Stamm sowie des Schwarzen Holunders Nr. 6 mit Quartiereigenschaften für baumbewohnende Fledermausarten muss eine ökologische Fällbegleitung anwesend sein, da ein Vorkommen von baumbewohnenden Fledermäusen auch außerhalb der Brutzeit an diesen Bäumen nicht ausgeschlossen werden kann.

Vor Beginn der Baumrodungen sind die Gehölze Nr. 6 und 148 auf einen Besatz mit Fledermäusen zu untersuchen. Wird eine Besiedlung mit Fledermäusen festgestellt oder sind die Spalten/Risse nicht zweifelsfrei unbesiedelt (falls nicht vollständig einsehbar), sind unter Anleitung der ökologischen Fällbetreuung, die Stammbereiche in denen sich Fledermäuse aufhalten, vorsichtig aus dem Baum herauszusägen, abzuseilen und an den zu erhaltenden Gehölzen im Bereich der Ersatzhabitatfläche CEF 2 prädatorensicher aufzustellen bzw. aufzuhängen. Je entnommenen (potentiellen) Fledermausquartier sind je 2 Fledermaus-Ersatzquartiere und als Ersatz für die Sandbirke, welche baumhöhlenbewohnenden Vogelarten als Quartier dienen könnte, sind zusätzlich noch 2 Höhlenbrüterkästen anzubringen. Insgesamt sind demnach 4 Fledermauskästen und 2 Höhlenbrüterkästen aufzuhängen.

Die Person, die die ökologische Fällbegleitung durchführt, muss entsprechend qualifiziert sein. Sie muss in der Lage sein, die besonders oder streng geschützten Tierarten zu erkennen und mit ihnen fachgerecht umzugehen.

artenschutzrechtliche Vorgabe 6 (V 6)

Innerhalb des Plangebietes sind folgende Schutzmaßnahmen bezüglich der Zauneidechse innerhalb des in der Abb. 2 des AFB markierten, angenommenen Zauneidechsenlebensraumes, durchzuführen.

Der Zauneidechsenlebensraum, ist mit einem Amphibienschutzzaun einzufassen. Erst nach Aufstellung des Zaunes ist V 6 durchzuführen:

1. Zum Absammeln und Fangen der Zauneidechse sind innerhalb des nachgewiesenen Zauneidechsenlebensraumes für das Fangen der Tiere geeignete Fallen aufzustellen. Eine Kombination verschiedenster Fangmethoden (Eimerfallen, Handfang, Fang mit Schlingen) ist empfehlenswert.
2. Im Zeitraum Ende April / Anfang Mai bis Anfang Oktober sind Zauneidechsen innerhalb der abgezäunten Fläche abzusammeln bzw. einzufangen und in den Zauneidechsenersatzlebensraum CEF 2 (vgl. AFB), welcher vorher mit glatten Amphibienzäunen (! keine Zäune mit Knotengitter) abgezäunt wurde, umzusiedeln.
3. Die Eimer sind mindestens täglich bei höheren Temperaturen, Starkniederschlägen etc. öfter zu kontrollieren. Das „Absammeln“ erfolgt mit Hilfe der Fallen und parallel per Handfang bzw. Fang mit Schlinge.
4. Das Absuchen und Fangen ist solange zu wiederholen bis sicher (Abstimmung mit der Naturschutzbehörde) keine Zauneidechsen mehr nachgewiesen werden.
5. In einem nächsten Schritt ist abgelagertes Material, im Beisein einer ökologischen Baubegleitung zu beräumen. Dabei sind die Vorgaben von V 2 zu beachten. Wird beim Beräumen Technik eingesetzt, so hat das Abtransportieren nur vom Rand aus zu erfolgen, ein Überfahren des (potentiellen) Zauneidechsenlebensraumes und der abgelagerten Materialien ist zu vermeiden bzw. auf die unbedingt notwendigen Flächen zu minimieren. Werden beim Beräumen Zauneidechsen aufgefunden, sind auch diese in den Ersatzlebensraum „CEF 2“ (vgl. AFB) umzusiedeln.
6. Die Ausführung der Umsiedlung ist entsprechend §17 Abs.7 BNatSchG in einem Bericht zu dokumentieren.
7. Der Fang ist grundsätzlich durch ausgewiesene Feldherpetologen mit einschlägiger Erfahrung im Eidechsenfang vorzunehmen. Fang, Handling, Transport und Aussetzung der Tiere müssen so schonend wie möglich erfolgen.
8. Die Umzäunung des Zauneidechsenersatzlebensraumes CEF 2 ist bis etwa einen Monat nachdem die letzte Eidechse umgesiedelt wurde, stehen zu lassen.

9. Ein Fällen von Gehölzen und eine Mahd der Flächen im Bereich des Zauneidechsenlebensraumes vor dem Absammeln und Fangen der Zauneidechse im Zeitraum Oktober bis Ende Februar zulässig. Das Roden der Baumstubben darf erst nach dem Fangen/Absammeln erfolgen.

Ist die Bebauung des Plangebietes abschnittsweise geplant, so kann auch V 6 abschnittsweise realisiert werden. Beispielsweise ist es auch möglich, in einem ersten Schritt V 6 im Bereich des zu errichtenden Lärmschutzwalles inklusive der dazugehörigen Baustraße durchzuführen und erst bei Beanspruchung und Bebauung weiterer Flächen im Bereich des angenommenen Zauneidechsenlebensraumes V 6 fortzusetzen.

artenschutzrechtliche Vorgabe 7 (V 7)

Die im AFB aufgeführte Maßnahme V 7 zur Vermeidung von Vogelschlag wurde inhaltlich als textliche Festsetzung **M2** in den Bebauungsplan übernommen.

artenschutzrechtliche Vorgabe CEF 1

Als Ersatz für die entnommenen Quartierstrukturen an den zu fällenden Gehölzen Nr. 6 und 148 sind insgesamt 4 Fledermausflachkästen und 2 Höhlenbrüterkästen an den zu erhaltenden Bäumen im Bereich des Zauneidechsenersatzlebensraumes (vgl. CEF 2) vor Fällung der Bäume als Ersatzquartiere anzubringen.

Die Brutvogelkästen sind dauerhaft einmal jährlich im Zeitraum von Mitte September bis Mitte Oktober zu reinigen.

artenschutzrechtliche Vorgabe CEF 2

Auf dem kommunalen Flurstück 84/5 der Gemarkung Könnern soll nördlich des dort vorhandenen Grabens als Ersatz für den beanspruchten Zauneidechsenlebensraum innerhalb des Plangebietes ein Zauneidechsenlebensraum hergestellt werden.

Die Fläche stellt sich derzeit als nitrophile Gras- und Krautflur bzw. als ruderales, eutrophes Grünland dar, welche zum Zeitpunkt der Ortsbegehung im Dezember 2022 als Pferdekoppel genutzt wurde. Auf dem Grünland stehen Gehölze, die sich aus Eschenahorn, Walnuss, Schwarzen Holunder, Wildrosen, Linden, Steinweichel und Waldrebe zusammensetzen. Anteilig überwiegt der Eschenahorn und der Holunder tritt im Westen der Fläche verstärkt auf.

Im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar sind die Eschenahorne und der Schwarze Holunder zu roden. Nach dem Entfernen der Wurzelstubben sind die Rodungsflächen plan abzuziehen und mit einer wildkräuterreichen Wiesenansaat initial zu begrünen.

Auf der ca. 8.550 m² großen Fläche sind folgende Strukturen außerhalb der Brutzeit, spätestens **ein Jahr vor Beginn der Umsiedlungsmaßnahmen**, über die gesamte Fläche verteilt einzubringen:

- 10 Steinschüttungen (2 m Breite; 4 m Länge und ca. 1 m Höhe) und direkt angrenzend
- 10 Totholzhaufen aus groben Holz (Wurzelteller, Baumstubben, Stammteile, Starkäste; Durchmesser: 2 – 3 m; Höhe ca. 1 m).

Im Bereich des Totholzhaufens sind die obersten 25 cm Boden und punktuell unter den Steinschüttungen bis zu 100 cm tief, abzutragen.

Die Steinschüttungen sind wie folgt aufzubauen: 60 % der Steine müssen eine Körnung von 20 bis 40 cm aufweisen, so dass sich das gewünschte Lückensystem einstellt. Im Inneren sind größere Steine zu verwenden (20 - 40 cm), welche mit kleineren Gesteinen zu bedecken sind (10 - 20 cm). Im Randbereich ist ein Sandkranz von 100 cm Breite und 50 cm Höhe aufzutragen.

Um ein Abwandern der Zauneidechsen aus dem neu hergestellten Zauneidechsenlebensraum zu verhindern, ist es notwendig vor Beginn der Umsiedlungsmaßnahmen die Flächen mit einem Amphibien-schutzzaun von allen Seiten einzufassen, wobei auch die vorhandenen Gehölze mit einbezogen werden. Der Zaun ist dann über die gesamte Zeit des Umsiedelns der Zauneidechsen bis etwa einen Monat nach dem Einsetzen der letzten Eidechse stehen zu lassen und danach wieder abzubauen.

Im Umfeld der Stein- und Totholzhaufen ist die Fläche weiterhin als Pferdekoppel zu nutzen oder alternativ extensiv als Wiese zu pflegen.

Eine extensive Pflege heißt:

- Einmalige Mahd im Jahr. Räumlich und zeitlich gestaffelte Mahd von kleineren Teilflächen / Inseln oder Streifen. Die zeitlichen Abstände der Mahd sind dabei so zu bemessen, dass stets hochwüchsige Aufenthaltsgebiete verfügbar sind.
- Die Mahd muss außerhalb der Aktivitätszeit der Zauneidechse, d.h. nicht während der Eiablagezeit im Juni und nicht an warmen, sonnigen Tagen erfolgen. Günstig sind nasse, kalte Tage bzw. die frühen Morgenstunden.
- Das Mähen sollte mittels Freischneider oder Balkenmäher erfolgen. Mahdgut ist abzutransportieren. Kein Mulchen der Flächen.
- Die Schnitthöhe soll bei >10 cm liegen.
- Alte Mähkante von Mahd aussparen.
- Verzicht auf Biozide und Dünger.

Gehölzneupflanzungen innerhalb der Fläche sind unzulässig.

Zum Schutz der Vögel ist **V 2** zu beachten.

artenschutzrechtliche Vorgabe M1

Die im AFB aufgeführte Maßnahme M1 zur Gestaltung des Lärmschutzwalles wurde inhaltlich als textliche Festsetzung **M4** und **M11** in den Bebauungsplan übernommen.

→ Die Vorgaben des Artenschutzes leiten sich aus den Regelungen des § 44 BNatSchG ab. Es handelt sich dabei um Vorgaben, welche auch ohne Regelung im Bebauungsplan zwingend zu beachten und einer Abwägung nicht zugänglich sind.

Anlage 1: Umweltbericht zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Bernburger Straße“ der Stadt Könnern

IB Hauffe GbR, Stand: 19.06.2023

Anlage 2: Artenschutzfachbeitrag zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Bernburger Straße“ der Stadt Könnern

IB Hauffe GbR, Stand: 21.06.2023

Anlage 3: Schallimmissionsprognose Westlich Köthener Straße“ in 06420 Könnern

Öko-control GmbH, Stand: 18.02.2023

Anlage 4: Baugrunderkundung, Könnern, Köthener Straße

Prüfgesellschaft für Straßen- und Tiefbau mbH & Co. KG, Stand: 29.07.2022