

**Stadt Könnern**

**Bebauungsplan Nr. 6**  
**„Martha-Brautzsch-Straße“**

**Begründung**

**mit Umweltbericht**

**Fassung für den Satzungsbeschluss**

**Stand: 15.07.2010**

**Planverfasser:**

**INGENIEUR- UND BAULEITPLANUNGSBÜRO  
NORBERT SCHMIDT  
Leipziger Straße 34  
06420 Könnern**

## Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsanlass	3
2.	Geltungsbereich und Beschreibung	5
3.	Planerische Vorgaben	6
4.	Planungsziele	8
5.	Planungsentwurf	8
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	8
5.2	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	9
5.3	Flächen für Nebenanlagen sowie für Stellplätze und Garagen	9
5.4	Dachneigung	10
5.5	Firstrichtung	10
5.6	Örtliche Bauvorschriften	10
5.7	Flächen für Spielanlagen	10
5.8	Verkehrsflächen	10
5.9	Ver- und Entsorgung	11
5.10	Immissionsschutz	12
5.11	Umweltverträglichkeitsprüfung	13
6.	Umweltbericht	14
6.1	Einleitung	14
6.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	20
6.3	Zusätzliche Angaben	26
6.4	Monitoring	27
6.5	Allgemein verständliche Zusammenfassung	27
7.	Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt	29
7.1	Flächenbilanz, Eingriffswert und Ausgleichswert	29
7.2	Ausgleichsdefizit	30
7.3	Naturschutzrechtliche Bewertung	31
7.4	Pflanzenbestandsliste	32
8.	Maßnahmen zur Umsetzung	35
9.	Flächenbilanz	36
	Literatur	37
	Rechtsvorschriften	37
	Fotodokumentation	39

## 1. Planungsanlass

Nach § 1 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) ist es Aufgabe der Bauleitplanung, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des BauGB vorzubereiten und zu leiten. Im Abs. 2 dieses Paragraphen wird der Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan definiert. Dieser ist nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Satz 2 sagt aus, dass der Flächennutzungsplan nicht erforderlich ist, wenn der Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen. Dabei sind nach § 1 Abs. 6 Satz 1 Nr. 1 BauGB die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und nach Nr. 2 die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei der Aufstellung zu berücksichtigen.

Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 Satz 1 und 2 BauGB). Die privaten und öffentlichen Belange sind nach § 1 Abs. 7 BauGB gerecht abzuwägen. Maßgebend für die Abwägung ist die Sach- und Rechtslage zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Bebauungsplan (§ 214 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Die Bauleitpläne sind entsprechend § 1 Abs. 4 den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Mit Grund und Boden soll nach § 1a Satz 1 BauGB sparsam und schonend umgegangen werden. Nach § 2a hat die Gemeinde im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplans eine Begründung beizufügen. In ihr sind entsprechend dem Stand des Verfahrens die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans und in dem Umweltbericht die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Der Bebauungsplan enthält nach § 8 Abs. 1 die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und bildet die Grundlage für weitere, zum Vollzug dieses Gesetzbuchs erforderliche Maßnahmen.

Im Bebauungsplan können aus städtebaulichen Gründen unter anderen festgesetzt werden: die Art und das Maß der baulichen Nutzung; die Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen; für die Größe, Breite und Tiefe der Baugrundstücke Mindestmaße und aus Gründen des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden für Wohnbaugrundstücke auch Höchstmaße; die Flächen für Nebenanlagen, die auf Grund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind, wie Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen sowie die Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten; die Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen; die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden; der besondere Nutzungszweck von Flächen; die Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung; die Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, wie Fußgängerbereiche, Flächen für das Parken von Fahrzeugen, Flächen für das Abstellen von Fahrrädern sowie den Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen; diese Flächen können auch als öffentliche oder private Flächen festgesetzt werden; die Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen; die öffentlichen und privaten Grünflächen, wie Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätze, Friedhöfe; die Flächen oder Maßnahmen zum Schutz,

zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft;. die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastenden Flächen;. die Flächen für Gemeinschaftsanlagen für bestimmte räumliche Bereiche wie Kinderspielplätze, Freizeiteinrichtungen, Stellplätze und Garagen und für einzelne Flächen oder für ein Bebauungsplangebiet oder Teile davon sowie für Teile baulicher Anlagen mit Ausnahme der für landwirtschaftliche Nutzungen oder Wald festgesetzten Flächen

- a) das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,
- b) Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 BauGB).

Nach den Verwaltungsvorschriften zur Durchführung der Bauordnung Sachsen-Anhalt sind die örtlichen Gegebenheiten und Flurstücksgrenzen, die städtebaulich bedeutsam sind, in den Planungsunterlagen für Bebauungspläne geometrisch einwandfrei darzustellen. Städtebaulich bedeutsam sind u. a. diejenigen baulichen Anlagen, die für die Festsetzung der überbaubaren und der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen von Bedeutung sind.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Gärtnereibrache, die städtebaulich geordnet und erschlossen werden soll. Obwohl sich nördlich des Plangebietes der Bebauungsplan Nr. 18 (MI) befindet, der auch Wohnungsbau zulässt, hat der Stadtrat der Stadt Könnern aufgrund des Fehlens von genehmigten reinen Wohnungsbaustandorten und des gestiegenen Nachfragedrucks nach geeigneten Wohnbaumöglichkeiten, insbesondere für Einfamilienhäuser, in seiner öffentlichen Sitzung am 21.04.2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 mit dem Kennwort „Martha-Brautzsch-Straße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss hing in den Schaukästen der Stadt Könnern vom 17.05.2005 bis 26.05.2005 öffentlich aus.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 27.10.2005 frühzeitig beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Vom 07.11.2005 bis 06.12.2005 lagen die Planunterlagen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Bürger öffentlich aus.

Die Behörden und von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 10.03.2006 und 05.11.2009 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Die Planunterlagen lagen in der Zeit vom 13.03.2006 bis 13.04.2006 und vom 16.11.2009 bis 15.12.2009 öffentlich aus.

Der Geltungsbereich wurde im Norden durch ein bebautes Wohngrundstück mit Gartenfläche, im Osten durch eine Grünlandfläche, im Süden durch die Friedhofstraße und im Westen durch drei bebaute Wohngrundstücke begrenzt. Als Planungsziel wurde die Schaffung von Wohnbauflächen für Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser beschlossen. Mit dem Bebauungsplan sollen brachliegende Flächen städtebaulich neu geordnet und die Erschließung gesichert werden.

Die Stadt Könnern hat das Ingenieur- und Bauleitplanungsbüro Norbert Schmidt mit der Planerarbeitung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange beauftragt. Die zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Kartengrundlage der Automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) im Maßstab 1 : 500.

## 2. Geltungsbereich und Beschreibung

Das Plangebiet befindet sich in der Flur 8 der Gemarkung Könnern und wird im Norden durch ein Wohn- und Gartengrundstück (Flurstück 257/43) sowie durch die Verkehrsfläche vor den Häusern Martha-Brautzsch-Straße 19-21 (Flurstücke 44/4 und 44/6) begrenzt.

Im Osten bildet die Grenze eine Grünlandfläche (Flurstück 44/6).

Der nördliche Rand der Friedhofstraße (Flurstück 56/3) ist die südliche Grenze.

Drei Wohngrundstücke (Flurstücke 2028, 2030, 2032 und 2033) sowie der östliche Rand der Martha-Brautzsch-Str. (Flurstücke 122/43, 300/14 und 2014) stellen die westliche Begrenzung dar.

Der Bebauungsplan liegt über folgende Grundstücke der Flur 8 der Gemarkung Könnern:

2034, 2035, 14/9, 14/10, 8001, 8000, 301/14 und 122/43 (teilweise).

Das Plangebiet liegt im Bereich einer Gärtnereibrache im östlichen Bereich des Siedlungsgebietes der Stadt Könnern auf einer Fläche von 1,2 ha und ist mit einer Grundstückszufahrt an die Martha-Brautzsch-Straße angebunden.

Das Gelände fällt von der Martha-Brautzsch-Straße und der Friedhofstraße in Richtung Nordosten ab. Zwischen dem bebauten Abschnitt an der Friedhofstraße und dem Garagenkomplex befindet sich eine Böschung mit einem Höhenunterschied von ca. 1,50 m. Die Höhen liegen zwischen 101 m ü. HN und 95 m ü. HN.

Der westliche Bereich der Friedhofstraße ist derzeit mit zwei Doppelhäusern bebaut. Die sich dazwischen befindende Baulücke entstand durch den Abriss eines Gebäudes, so dass hier ursprünglich eine Reihenhausbebauung vorhanden war. Im östlichen Bereich der Friedhofstraße befinden sich auf dem Bebauungsplangebiet zwei Garagenkomplexe.

Die Bebauung an der östlichen Seite der Martha-Brautzsch-Straße besteht aus Einzelhäusern.

Im östlichen Abschnitt des Plangebietes befinden sich zwei verfallende und eine genutzte Gartenlaube.

In südlicher Richtung grenzt die Friedhofstraße unmittelbar an. Weiter südlich befinden sich Lagerhallen, eine darin integrierte Wohnung, ein Einfamilienhaus hinter einer Grundstücksmauer und der Friedhof mit Friedhofsmauer.

Westlich des Plangebietes befinden sich die Martha-Brautzsch-Straße, an welcher weiter westlich Gewerbebrachen und Ödland anschließen, und 3 Einzelhäuser.

Im Norden schließt sich ein Einfamilienhaus mit Nebengelassen, Grundstücksmauer und Gartenland an. Der nordöstliche Bereich grenzt an die Martha-Brautzsch-Straße (Richtung Straße zum Sportplatz) an.

Eine Grünfläche und ein weiterer Garagenkomplex befinden sich östlich des Plangebietes.

### **3. Planerische Vorgaben**

#### **Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan wurde am 20.08.2009 durch den Stadtrat der Stadt Könnern beschlossen. Mit der Bekanntmachung der Genehmigung des Flächennutzungsplanes am 08.12.2009 ist der Flächennutzungsplan wirksam geworden.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Damit wird kein zusätzliches Baupotential erschlossen sondern ein im Flächennutzungsplan schon als Bestand dargestelltes. Die dem Plangebiet benachbarten Flächen sind ebenfalls als Wohnbauflächen ausgewiesen.

Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Mit der eingetretenen materiellen Planreife des Flächennutzungsplanes zum Jahresende 2009 ist der Vorschrift des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB genüge getan.

#### **Raumordnung**

Die Ziele der Raumordnung sind nach § 1 Abs. 4 BauGB von öffentlichen Stellen bei ihren raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten.

Ziele der Raumordnung nach § 3 Nr. 2 ROG sind verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Landes- oder Regionalplanung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums.

Die für das Plangebiet relevanten Ziele der Landesplanung sind im Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 23.08.1999 enthalten.

Im Regionalen Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W) vom 07.10.2005 (in Kraft getreten am 29.01.2006) sind die relevanten Ziele der Regionalplanung für die Stadt Könnern enthalten.

Die Ziele des REP sind entsprechend §§ 8f. ROG und § 3 LPIG bei der Planung zu berücksichtigen.

Die Landesplanerischen Ziele stellen sich für das Plangebiet wie folgt dar.

In Gebieten mit ländlicher Raumstruktur sind die Voraussetzungen für eine Funktions- und bedarfsgerechte Ausstattung der Städte und Gemeinden und für eine Erhöhung ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit zu verbessern oder zu schaffen. Dabei sind insbesondere solche Maßnahmen vorrangig durchzuführen, die

1. zu einer Sicherung der Arbeitsplätze und der Verbesserung der Produktions- und Arbeitsbedingungen in der Land- und Forstwirtschaft führen,
2. den Schutz und die Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen unter besonderer Berücksichtigung der Erfordernisse des Boden-, Wasser-, Immissions-, Natur- und Landschaftsschutzes gewährleisten,
3. das Angebot an außerlandwirtschaftlichen Arbeitsplätzen und Ausbildungsplätzen schaffen und sichern,
4. die Versorgungsfunktionen der Zentralen Orte verbessern,

5. zu einer Verbesserung der Verkehrserschließung und –bedienung in Ausrichtung auf die Zentralen Orte führen,
6. den Fremdenverkehr und die Naherholung in ihrer Bedeutung als ergänzende Erwerbsgrundlage stärken.

Zur Schaffung gleichwertiger Lebensbedingungen in allen Landesteilen ist das System Zentraler Orte weiterzuentwickeln. Die Zentralen Orte sollen als Versorgungskerne über den eigenen örtlichen Bedarf hinaus soziale, wissenschaftliche, kulturelle und wirtschaftliche Aufgaben für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereiches übernehmen.

Grundzentren sind als Standorte zur Konzentration von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen sowie der gewerblichen Wirtschaft zu sichern und zu entwickeln.

In Zentralen Orten sind entsprechend ihrer Funktion für den jeweiligen Verflechtungsbereich bei nachzuweisendem Bedarf und unter Berücksichtigung bestehender unausgelasteter Standorte Flächen vor allem für Industrie- und Gewerbeansiedlungen sowie für Wohnungsbau, zum Ausbau der wirtschaftsnahen Infrastruktur sowie der beruflichen Aus- und Fortbildung und die Wissenschaft und Forschung schwerpunktmäßig bereitzustellen.

Vor der Neuversiegelung ist zu prüfen, ob bereits versiegelte Flächen genutzt werden können.

Grundzentren sind in den Regionalen Entwicklungsplänen auszuweisen.

Alle Zentralen Orte sind Schwerpunkte für die Entwicklung von Industrie und Gewerbe sowie für die infrastrukturelle Anbindung an andere Räume.

Die Regionalplanerischen Ziele sind u. a. die Stärkung der Zentralen Orte als Versorgungsschwerpunkte und Impulsgeber für die regionale Entwicklung. Bei der weiteren Planung der Entwicklung der Siedlungsstruktur ist der Entwicklung der Bevölkerungsstruktur Rechnung zu tragen.

Im REP A-B-W wird die Stadt Könnern als Grundzentrum eingestuft.

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sollen brachliegende Flächen städtebaulich neu geordnet und die Erschließung gesichert werden.

## 4. Planungsziele

Der Bebauungsplan soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Vorgesehen ist die Bebauung des Gebietes mit Einzelhäusern. Entlang der Friedhofstraße sollen Doppel- und Reihenhäuser entstehen.

Der Bebauungsplan dient insbesondere der städtebaulichen Neuordnung von brachliegenden Flächen und der Sicherung der Erschließung.

## 5. Planungsentwurf

### 5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Baugebiete im Plangebiet werden als Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Nach § 4 Abs. 1 BauNVO dienen Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 BauNVO). Ausnahmsweise können zugelassen werden: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen.

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

Die Grundflächenzahl wird in den Baugebieten WA2, WA3 und WA4 mit 0,4 festgesetzt. Im Baugebiet WA1 macht sich aufgrund der geringen Grundstücksgrößen (ca. 250 m<sup>2</sup>) eine Überschreitung der Obergrenze der Grundflächenzahl nach § 17 Abs. 2 BauNVO erforderlich. Hier wird eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt.

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind (§ 19 Abs. 1 BauNVO). Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt. Ist eine Straßenbegrenzungslinie nicht festgesetzt, so ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die hinter der tatsächlichen Straßengrenze liegt oder die im Bebauungsplan als maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche festgesetzt ist (§ 19 Abs. 3 BauNVO).

In den Baugebieten WA2, WA3 und WA4 wird die Geschoßflächenzahl auf 0,4 und im Baugebiet WA1 auf 0,6 festgesetzt.

Die Geschoßflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschoßfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind (§ 20 Abs. 2 BauNVO). Die Geschoßfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz oder teilweise mitzurechnen oder ausnahmsweise nicht mitzurechnen sind (§ 20 Abs. 3 BauNVO).



Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird mit eins festgesetzt. Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden (§ 20 Abs. 3 BauNVO i. V. m. § 87 Abs. 2 BauO LSA). Die Festsetzung auf ein Vollgeschoß ermöglicht eine spätere Anknüpfung an die vorhandene Bebauung südlich der Martha-Brautzsch-Straße und nördlich der Straße zum Sportplatz. Die sich dazwischen befindende mehrgeschossige Bebauung soll nach Ablauf ihrer Nutzungsdauer nicht erneuert werden, sondern einer eingeschossigen Bebauung weichen.

Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird im Plangebiet zur Absicherung der über das Plangebiet verlaufenden Richtfunkstrecken der Deutschen Telekom AG entsprechend § 18 Abs.1 BauNVO auf 115 m über NN festgesetzt. Für jede Baumaßnahme, die im Bereich einer Richtfunktrasse geplant wird, ist eine Einzelfallprüfung erforderlich. Baumaßnahmen dürfen in ihrer Höhe die Funkfelder nicht beeinflussen.

## **5.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Im südwestlichen Bereich der Friedhofstraße wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt. In der geschlossenen Bauweise werden die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet, es sei denn, dass die vorhandene Bebauung eine Abweichung erfordert (§ 22 Abs. 3 BauNVO). Mit dieser Festsetzung soll die Erhaltung der in diesem Gebiet vorhandenen Bauweise gesichert werden. Im weiteren Verlauf der Friedhofstraße sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Damit wird eine Auflockerung der Bauweise zu der angrenzenden Gartenanlage erreicht. Die sich noch zwischen dem Bebauungsplangebiet und der Gartenanlage befindenden Reihengaragen sollen perspektivisch entfernt werden. Auf dem Rest des Plangebietes wurden Einzelhäuser festgelegt. Auch hiermit wird eine aufgelockerte Bebauung zum Ortsrand hin erreicht.

Die überbaubaren Grundstücksflächen des Baugebietes im südwestlichen Bereich der Friedhofstraße werden zur Friedhofstraße hin mit einer Baulinie, ansonsten mit Baugrenzen festgesetzt. Die anderen überbaubaren Grundstücksflächen befinden sich innerhalb von Baugrenzen. Die Baugrenzen werden mit einem Abstand von 3,0 m festgesetzt. Das Festsetzen einer Baulinie im Baugebiet WA1 garantiert die Beibehaltung des bisherigen Zustandes. Sie orientiert sich an dem Bestand bzw. an ehemaligen Baufuchten. Ist eine Baulinie festgesetzt, so muss auf dieser Linie gebaut werden. Ist eine Baugrenze festgesetzt, so (§ 23 Abs. 3 BauNVO) dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Absatz 2 Satz 3 gilt entsprechend (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

## **5.3 Flächen für Nebenanlagen sowie für Stellplätze und Garagen**

Um sicherstellen zu können, dass Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen in angemessenen Abständen zu öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden, sind Stellplätze bzw. Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in den Wohnbaugebieten WA2 –WA 4 nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen davon sind Einfriedungen. Diese Vorschrift trifft aufgrund der geringen Grundstücksgrößen auf das Wohnbaugebiet WA1 nicht zu.

#### **5.4 Dachneigung**

Die Dachneigung wird in allen Wohnbaugebieten mit 23° bis 55° vorgegeben. Dabei erfolgte eine Orientierung an der Umgebungsbebauung und dem Bauwilligen wird ein relativ großer Spielraum gelassen. Gleichzeitig werden nicht ortstypische Flachdächer auf Wohngebäuden verhindert.

#### **5.5 Firstrichtung**

Durch die Festsetzung der Firstrichtung des Hauptbaukörpers in den Wohnbaugebieten WA1 und WA2 soll die angestrebte Straßenrandbebauung eine einheitliche Struktur erhalten.

#### **5.6 Örtliche Bauvorschriften**

Die Dächer neu zu errichtender Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 2 BauO Sachsen-Anhalt oder Gebäudeteile einschließlich schräger Dachkanten sind in allen Baugebieten in Anlehnung an die Umgebungsbebauung mit Tondachziegeln oder Betondachsteinen einzudecken.

Um einen gewissen Grad an Homogenität im Erscheinungsbild zu garantieren, sind die Dächer von neu zu errichtenden Doppelhäusern oder Hausgruppen hinsichtlich Form, Neigung und Eindeckung einheitlich zu gestalten

Das anfallende Regenwasser ist aufgrund unzureichender Versickerungsfähigkeit des Bodens in den Regenwasserkanal abzuleiten.

Die Versiegelung der Hof- und Zufahrtsbefestigungen hat wasserdurchlässig zu erfolgen. Diese Maßnahme führt zu einer Verringerung der durch die Bebauung hervorgerufenen Umweltbeeinträchtigungen. Die Durchfeuchtung des Bodens mit auf den Baugrundstücken anfallendem Regenwasser führt weiterhin zu einer Verbesserung des Mikroklimas und zur Verringerung der Grundwasserabsenkung.

#### **5.7 Flächen für Spielanlagen**

Im östlichen Bereich des Bebauungsplanes ist eine Fläche für Spielanlagen vorgesehen.

#### **5.8 Verkehrsflächen**

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Martha-Brautzsch-Straße und für Fußgänger auch über die Friedhofstraße.

Die innere Erschließung erfolgt über einen im Bereich der Wohnbebauung an der Friedhofstraße als Schotterweg vorhandenen und ansonsten neu anzulegenden Wohnweg. Der 6,5 m breite Wohnweg ist als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich zu dimensionieren und zu gestalten.

Da das Parken im Verkehrsberuhigten Bereich nur in gekennzeichneten Flächen zulässig ist, werden im Bereich der Planstraße 11 Stellplätze angelegt.

Die Gestaltungs- und Entwurfselemente sind gezielt zur Verringerung der Geschwindigkeit des Kraftfahrzeugverkehrs heranzuziehen. Die vorgesehenen Querschnitte gestatten eine Durchgrünung des Verkehrsraumes.

Der Wohnweg ist als Einbahnstraße von der Martha-Brautzsch-Straße zur Martha-Brautzsch-Straße Richtung Straße am Sportplatz zu führen.

Die Fahrbahn- und Kurvenbereiche sind so anzulegen, dass sie von einem dreiachsigen Müllfahrzeug befahren werden können.

Die Planstraße soll zusammen mit der Bekanntmachung des genehmigten Bebauungsplanes nach § 10 Abs. 3 BauGB straßenrechtlich als Gemeindestraße im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 3 Straßengesetz für das Land Sachsen-Anhalt StrG LSA gewidmet werden. Diese Absicht der Stadt Könnern wird auf der Planunterlage durch entsprechende Eintragung „Gemeindestraße“ auf der Fläche der Planstraße dokumentiert. Die Festsetzung der Straßenverkehrsfläche der Planstraße und deren Eintragung als Gemeindestraße stellt noch keine straßenrechtliche Widmung im Sinne des §6 Abs. 4 StrG LSA dar. Die straßenrechtliche Widmung der Straße erfolgt erst mit der Bekanntmachung des Bebauungsplans. Mit der Übergabe an den Verkehr wird diese Widmung wirksam.

## **5.9 Ver- und Entsorgung**

### **Elektroenergie**

Das Plangebiet wird von der Mitteldeutschen Energie AG (enviaM) mit Elektroenergie versorgt.

### **Gas**

Die Gasversorgung des Plangebietes erfolgt durch die Mitteldeutsche Gasversorgung GmbH (MITGAS).

### **Trinkwasser**

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt durch die Wasserversorgungsgesellschaft in Mitteldeutschland mbH (MIDEWA).

### **Löschwasser**

Gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 1 Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (BrSchG) hat die Stadt Könnern für eine ausreichende Löschwasserversorgung Sorge zu tragen. Der Löschwasserbedarf ist nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung zu ermitteln.

Für Allgemeine Wohngebiete besteht demnach ein Löschwasserbedarf von 48 m<sup>3</sup>/h bzw. 800 l/min über 2 Stunden. Dies erfordert im Plangebiet, bei 4 bar Druck, die Verlegung einer Trinkwasserleitung DN 80 und, bei einem erforderlichen Hydrantenabstand von 120 m bis 140 m, den Einbau von 2 Hydranten.

## **Abfälle**

Die Bereitstellung der Abfälle durch die Anwohner der Stichstraße zum Spielplatz hat an der nächsten befahrbaren Straße zu erfolgen.

## **Abwasser**

Die abwassertechnische Entsorgung des Plangebietes erfolgt über das Kanalnetz des Wasserzweckverbandes „Saale-Fuhne-Ziethen“.

## **Fernmeldetechnische Erschließung**

Die Fernmeldetechnische Erschließung erfolgt über das Netz der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH.

## **5.10 Immissionsschutz**

Gemäß § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Gebieten, in denen die in Rechtsverordnungen nach § 48a Abs. 1 festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, ist bei der Abwägung der betroffenen Belange die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen.

Des Weiteren sind die TA Lärm, die Freizeitrichtlinie und die DIN 18005 Schallschutz im Städtebau zu beachten.

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.

Nach § 3 Abs. 2 BImSchG sind Immissionen im Sinne dieses Gesetzes auf Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter einwirkende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen.

Bei dem Bau oder der wesentlichen Änderung öffentlicher Straßen sowie von Eisenbahnen, Magnetschwebebahnen und Straßenbahnen ist unbeschadet des § 50 sicherzustellen, dass durch diese keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche hervorgerufen werden können, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind (§ 41 Nr. 1 BImSchG).

Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes soll über einen Anliegerweg als verkehrsberuhigter Bereich und Einbahnstraßenführung in Richtung Straße am Sportplatz

erfolgen. Dadurch, sowie durch die verwinkelte Straßenführung, soll eine Nutzung als Durchgangsstraße verhindert werden. Somit wird sich die Immissionsbelastung (hinsichtlich Verkehr) nur unwesentlich erhöhen.

Der südwestliche Teil des Plangebietes (WA1- vorhandene Reihenhausbebauung an der Friedhofstraße) reicht auf ca. 40 m an den Kreuzungsbereich der B6/B71 heran, so dass es in diesem Teil des Plangebietes zu erhöhten Verkehrslärmbeeinträchtigungen kommt. Der Abstand des Plangebietes zur Autobahn A 14 beträgt ca. 950 m im Minimum, wobei die Autobahn in diesem Bereich in einem leichten Einschnitt verläuft. In Bezug auf den von der Autobahn ausgehenden Verkehrslärm bedeutet das, dass die für die Neuplanung von allgemeinen Wohngebieten heranzuziehenden schalltechnischen Orientierungswerte laut Beiblatt 1 zur DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) von 65 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts tagsüber sicher und nachts knapp eingehalten werden dürften.

Weitere Immissionsbelastungen sind nicht zu erwarten.

### **5.11 Umweltverträglichkeitsprüfung**

Die Anwendung der Prüfung der Umweltverträglichkeit im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes ergibt sich aus dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 25.06.2005.

Das Plangebiet befindet sich hauptsächlich im Außenbereich (§ 35 BauGB) und teilweise im Innenbereich (§ 34 BauGB).

Nach Anlage 1 zum UVPG, Nr. 18.7.2, liegt der Grundflächenschwellwert, ab dem Vorhaben in den Anwendungsbereich dieses Gesetzes fallen, bei 20.000 m<sup>2</sup>. Dieser Wert wird unterschritten, so dass es keiner Überprüfung nach dem UVPG bedarf.

## 6. Umweltbericht

### 6.1 Einleitung

#### 6.1.1 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

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.

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 als Abschichtung bezeichnet. Für Raumordnungsplanverfahren, die sich auch auf das Gebiet dieses Bebauungsplanes erstrecken, wurden bisher keine Umweltprüfungen durchgeführt. Die Umweltprüfung für diesen Bebauungsplan kann deshalb nicht von oben nach unten abgeschichtet werden.

Wird eine Umweltprüfung für das Plangebiet oder für Teile davon in einem Raumordnungs-, Flächennutzungs- oder Bebauungsplanverfahren durchgeführt, soll die Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden. Für die Aufstellung der gegenwärtig geltenden Fassungen des Regionalen Entwicklungsplans Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W) und des Landesentwicklungsplans (LEP-LSA) sowie des Flächennutzungsplanes der Stadt Könnern wurden keine Umweltprüfungen durchgeführt, auf die bei der Umweltprüfung für den Bebauungsplan zurückgegriffen werden könnte.

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. Die Tatsache, dass für das Plangebiet der Landschaftsplan für die ehemalige Verwaltungsgemeinschaft Könnern vorliegt, wirkt sich auch auf den Umfang des Ermitteln und Bewertens im Rahmen der Umweltprüfung aus.

Mit Schreiben vom 10.03.2006 wurden die betroffenen Behörden und die betroffenen Träger Öffentlicher Belange entsprechend § 4 Abs. 1 BauGB zur Äußerung nach § 2 Abs. 4 BauGB im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Es erfolgte keine Reaktion.

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung werden für die einzelnen Schutzgüter wie folgt festgelegt:

Tiere:

Untersuchungsumfang: Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Detaillierungsgrad: Verwendung der Bestandsaufnahmen und Bewertungen des vorhandenen Landschaftsplans einschließlich Aktualisierungen

Pflanzen:

Untersuchungsumfang: Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Detaillierungsgrad: Verwendung der Bestandsaufnahmen und Bewertungen des vorhandenen Landschaftsplans einschließlich Aktualisierungen

Boden:

Untersuchungsumfang: Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Detailierungsgrad: Verwendung der Bestandsaufnahmen und Bewertungen des vorhandenen Landschaftsplans einschließlich Aktualisierungen

Wasser:

Untersuchungsrahmen: Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Detailierungsgrad: Verwendung der Bestandsaufnahmen und Bewertungen des vorhandenen Landschaftsplans einschließlich Aktualisierungen

Luft:

Untersuchungsumfang: Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Detailierungsgrad: gemäß Vorgaben aus der TA Luft, 22. BImSchV, 33. BImSchV

Klima:

Untersuchungsumfang: Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Detailierungsgrad: Verwendung der Bestandsaufnahmen und Bewertungen des vorhandenen Landschaftsplans einschließlich Aktualisierungen

Landschaft:

Untersuchungsumfang: Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Detailierungsgrad: Verwendung der Bestandsaufnahmen und Bewertungen des vorhandenen Landschaftsplans einschließlich Aktualisierungen

Biologische Vielfalt:

Untersuchungsumfang: Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Detailierungsgrad: Verwendung der Bestandsaufnahmen des vorhandenen Landschaftsplans einschließlich Aktualisierungen und allgemeine Bewertung

Mensch und seine Gesundheit:

Untersuchungsumfang: Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Detailierungsgrad: Verwendung der Bestandsaufnahmen und Bewertungen des vorhandenen Landschaftsplans einschließlich Aktualisierungen

Kulturgüter und sonstige Sachgüter:

Untersuchungsumfang: Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Detailierungsgrad: Verwendung der Bestandsaufnahmen und Bewertungen des vorhandenen Landschaftsplans einschließlich Aktualisierungen

Wechselwirkungen bzw. Wirkungsgefüge:

Untersuchungsumfang: Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Detailierungsgrad: Beschreibung und Bewertung der bekannten Wechselwirkungen bzw. Wirkungsgefüge

### **6.1.2 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans**

Auf einer Gärtnereibrache an der Martha-Brautzsch-Straße sollen Einfamilienhäuser gebaut werden. Die vorhandene Reihenhausbebauung an der Friedhofstraße soll ergänzt und mit einer Doppel- bzw. Einzelhausbebauung fortgeführt werden.

Die Baugebiete im Plangebiet werden als Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt.

Die Grundflächenzahl wird in den Baugebieten WA2, WA3 und WA4 mit 0,4 festgesetzt. Im Baugebiet WA1 macht sich aufgrund der geringen Grundstücksgrößen (ca. 250 m<sup>2</sup>) eine

Überschreitung der Obergrenze der Grundflächenzahl nach § 17 Abs. 2 BauNVO erforderlich. Hier wird eine Grundflächenzahl von 0,6 festgelegt.

In den Baugebieten WA2, WA3 und WA4 wird die Geschosflächenzahl auf 0,4 und im Baugebiet WA1 auf 0,6 festgesetzt.

Die geplante zulässige Zahl der Vollgeschosse ist eins.

Die gesamte Größe des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 6 umfasst eine Fläche von 12.683 m<sup>2</sup>, die wie folgt genutzt werden soll:

	Fläche in m <sup>2</sup>
Bebaute Fläche	4.233
Teilversiegelte Straße	1.350
Scherrasen (Restflächen Grünfläche und Spielplatz, Straßenrand)	695
Obst- u. Gemüsegarten, Grabeland, Ziergarten	5.649
Mischbestand Nadelholz/Laubholz (Bestands- und Erhaltungsschutz) überwiegend heimische Baumarten, 26 bis 80 Jahre alt (14 – 2)	289
Gebüsch trocken-warmer Standorte überwiegend heimische Baumarten,	223
Strauchhecke aus überwiegend heimischen Arten (Spielplatz)	184
Baumreihe aus überwiegend heimischen Arten	60
<b>Gesamt</b>	<b>12.683</b>

Die Bodendeckung stellte sich zum Zeitpunkt der Kartierung wie folgt dar:

	Fläche in m <sup>2</sup>
Bebaute Fläche:	1.283
Befestigter Platz	324
Unbefestigter Platz	497
Befestigter Weg (wassergebundene Decke)	305
Ruderalflur	5.599
Brache	4.248
Gartenland	138
Mischbestand Nadelholz/Laubholz,	289
<b>Gesamt</b>	<b>12.683</b>

Weiterhin legt der Plan neben den internen Ausgleichsmaßnahmen (siehe Tabelle Planflächen) auf einer Fläche von 5.781,50 m<sup>2</sup> externe Ausgleichsmaßnahmen fest. Hier sollen Scherrasenflächen durch Strauch-Baum Hecken (2.407,50 m<sup>2</sup>) und Ackerflächen durch das Anlegen einer Streuobstwiese (3.374 m<sup>2</sup>) aufgewertet werden.



Der Bebauungsplan dient dem Ziel, eine bisher brachliegende Fläche zwischen vorhandener Bebauung zu schließen, städtebaulich neu zu ordnen und zu erschließen. Weiterhin soll einer fortschreitenden Vermüllung Einhalt geboten werden.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 6 entspricht der Darstellung im Flächennutzungsplan. Damit wird dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 BauGB Rechnung getragen.

### **6.1.3 Ziele des Umweltschutzes und sonstige fachliche Grundlagen**

Schutzgüter „Tiere“ und „Pflanzen“:

- Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 2 Nr. 2 NatSchG LSA)  
Ziel: Schutz der wild lebenden Tiere und Pflanzen und ihrer Lebensgemeinschaften als Teil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt
- Vorschriften des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt über den Schutz der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete (§§ 44 ff. NatSchG LSA)  
Ziel: Aufbau und Schutz des Europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“
- Vorschriften des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt über gesetzlich geschützte Biotope (§ 37 NatSchG LSA)  
Ziel: Besonderer Schutz gefährdeter Biotope
- Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes zum Schutz und zur Pflege wild lebender Tier- und Pflanzenarten (§§ 39 ff. BNatSchG)  
Ziel: Schutz und Pflege bestimmter Tier- und Pflanzenarten

Schutzgut „Boden“:

- Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 2 Nr. 6 NatSchG LSA i.V.m. § 2 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)  
Ziel: Erhaltung der Böden, so dass sie ihre Funktionen im Naturhaushalt erfüllen können. Sicherung von natürlichen oder von Natur aus geschlossenen Pflanzendecken sowie der Ufervegetation. Ermöglichen einer standortgerechten Vegetationsentwicklung für nicht land- oder forstwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzte Böden, deren Pflanzendecke beseitigt worden ist. Vermeidung von Bodenerosionen.
- Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB  
Ziel: Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden. Nutzen von Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde durch Widernutzbarmachung von Flächen; Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung. Begrenzung von Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß.
- Vorschriften des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG)  
Ziel: Sicherung oder Wiederherstellung der Funktionen des Bodens

Schutzgut „Wasser“:

- Bewirtschaftungsziele für Gewässer im Wassergesetz (§ 2b WG LSA)  
Ziel: Vermeidung nachteiliger Veränderungen des mengenmäßigen und chemischen Zustands des Grundwassers, Umkehrung aller signifikanten und anhaltenden Trends ansteigender Schadstoffkonzentrationen auf Grund der Auswirkungen menschlicher Tätigkeit, Gewährleistung eines Gleichgewichts zwischen Grundwasserentnahme und Grundwasserneubildung sowie Erhaltung oder Erreichung eines guten mengenmäßigen und chemischen Zustands
- Vorschriften zur Abwasserbeseitigung im Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (§§ 150 ff. WG LSA)

Ziel: Vermeidung von Beeinträchtigungen des Wohls der Allgemeinheit durch die Abwasserbeseitigung

Schutzgut „Luft“:

- Planungsgrundsatz nach § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

Ziel: Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen

Schutzgut „Klima“:

- Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 2 Nr. 6 NatSchG LSA i.V.m. § 2 Abs. 1 Nr. 6 BNatSchG)

Ziel: Vermeidung von Beeinträchtigungen des Klimas. Hinwirken auf den Schutz und die Verbesserung des Klimas, einschließlich des örtlichen Klimas, auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung von Wald und sonstigen Gebieten mit klimatisch günstiger Wirkung sowie von Luftaustauschbahnen.

Schutzgut „Landschaft“:

- Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 2 Nr. 3 NatSchG LSA)

Ziel: Berücksichtigung der natürlichen Landschaftsstrukturen bei der Planung von ortsfesten baulichen Anlagen, Verkehrswegen, Energieleitungen und ähnlichen Vorhaben.

- Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 2 Nr. 4 NatSchG LSA)

Ziel: Sicherung der Landschaft in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit. Erhaltung oder Entwicklung der charakteristischen Strukturen und Elemente der Landschaft.

Vermeidung von Beeinträchtigungen des Erlebnis- oder Erholungswertes der Landschaft. Bereitstellung von ausreichenden Flächen für die Erholung vor allem im siedlungsnahen Bereich.

- Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 2 Nr. 5 NatSchG LSA)

Ziel: Erhaltung von historischen Kulturlandschaften und -landschaftsteilen von besonderer Eigenart, einschließlich solcher von besonderer Bedeutung für die Eigenart oder Schönheit geschützter oder schützenswerter Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler.

- Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 2 Nr. 6 NatSchG LSA i.V.m. § 2 Abs. 1 Nr. 10 BNatSchG)

Ziel: Erhaltung und Entwicklung von noch vorhandenen Naturbeständen wie Wald, Hecken, Wegraine, Saumbiotope, Bachläufe, Weiher sowie sonstige ökologisch bedeutsame Kleinstrukturen auch im besiedelten Bereich

Schutzgut „Mensch und seine Gesundheit“:

- Planungsgrundsatz nach § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

Ziel: Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen

- Grundsätze und Pflichten der Erzeuger und Besitzer von Abfällen im Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen (§§ 4 KrW-/AbfG)

Ziel: Förderung der Kreislaufwirtschaft zur Schonung der natürlichen Ressourcen und die Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen

- Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 2 Nr. 6 NatSchG LSA i.V.m. § 2 Abs. 1 Nr. 11 BNatSchG)

Ziel: Erhaltung von un bebauten Bereichen wegen ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt und für die Erholung insgesamt und auch im Einzelnen in der dafür erforderlichen Größe und Beschaffenheit. Renaturierung oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, Überlassen von nicht mehr benötigten versiegelten Flächen der natürlichen Entwicklung.

- Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 2 Nr. 4 NatSchG LSA)  
Ziel: Sicherung der Landschaft in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit. Erhaltung oder Entwicklung der charakteristischen Strukturen und Elemente der Landschaft.  
Vermeidung von Beeinträchtigungen des Erlebnis- oder Erholungswertes der Landschaft. Bereitstellung von ausreichenden Flächen für die Erholung vor allem im siedlungsnahen Bereich.

Schutzgut „Kulturgüter und sonstige Sachgüter“:

- Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 2 Nr. 5 NatSchG LSA)  
Ziel: Erhaltung von historischen Kulturlandschaften und -landschaftsteilen von besonderer Eigenart, einschließlich solcher von besonderer Bedeutung für die Eigenart oder Schönheit geschützter oder schützenswerter Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler.
- Erhaltungspflichten für Kulturdenkmale (§ 9 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt)  
Ziel: Schutz, Pflege und Erhaltung der Kulturdenkmale

## 6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### 6.2.1 Bebauungsplan Nr. 6, „Martha-Brautzsch-Straße“

Name: Bebauungsplan Nr. 6				
Geplante Nutzung: Wohnbaufläche		Bisherige Nutzung: Gärtnereibrache		
Lage: zwischen Martha-Brautzsch-Str. und Friedhofstraße		Größe in ha: 1,2683		
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 und Pflanzen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- mittlere Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen laut Landschaftsplan</li> <li>- keine Vorkommen von gefährdeten oder besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten bekannt</li> </ul> <p>Biotoptypen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- halbruderale Gras- u. Staudenflur laut Landschaftsplan</li> <li>- nördlich angrenzend Wohnbebauung mit Hausgarten</li> <li>- südlich angrenzend Wohnbebauung</li> <li>- östlich angrenzend Grünanlage (Scherrasen)</li> <li>- westlich angrenzend Wohnbebauung mit Hausgärten</li> </ul> <p>Schutzgebiete und -objekte:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- keine</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verlust von Lebensräumen durch Zerstörung, Versiegelung</li> <li>- Vermeidung bzw. Verminderung:</li> <li>- Durchgrünung des Baugebiets durch Festsetzung einer möglichst niedrigen Grundflächenzahl</li> <li>- Anlegen von öffentlichen Grünflächen (Spielplatz mit Hecke; Gebüsch)</li> <li>- Anlegen einer Strauch-Baumhecke östlich des B-Plangebietes</li> <li>- Erhalt des vorhandenen Baumbestandes</li> <li>- Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Strauch-Baumhecken, Streuobstwiese)</li> </ul>	<p>Fachgesetze:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Schutz der wild lebenden Tiere und Pflanzen und ihrer Lebensgemeinschaften (§ 2 Nr. 6 NatSchG LSA i. V.m. § 2 Abs. 1 Nr. 9 BNatSchG)</li> <li>- Schutz und Pflege bestimmter Tier- und Pflanzenarten (§§ 39 ff. BNatSchG)</li> </ul> <p>Landschaftsplan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Erhalt von Bäumen</li> <li>- Eingrünung des Siedlungsrandes im Osten</li> <li>- Durchgrünung des Baugebiets</li> </ul> <p>Die Ziele wurden durch Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Verminderung der Umweltauswirkungen berücksichtigt.</p>	nicht erheblich

Schutzgut	Gegenwärtiger Zustand und dessen Bewertung	Auswirkungen auf die Umwelt, Maßnahmen	Ziele der Fachgesetze und Fachpläne und deren Berücksichtigung	Bewertung
Boden	<p>Bodentyp: Pararendzina aus Löss über Gestein und aus Berglöss über Berglehm-Fließerden</p> <p>häufiger auftretender Boden (Bodenkarte Halle und Umgebung)</p> <p>Ackerwertzahlen: 51 bis 75</p> <p>hohe Bedeutung für die Speicher- und Reglerfunktion des Bodens</p> <p>(mittlere Bedeutung, da häufiger Boden und mittlere Ackerwertzahlen)</p>	<p>- Verlust wertvollen Bodens durch Zerstörung, Versiegelung (neue bauliche Anlagen)</p> <p>- Verdichtung (neue bauliche Anlagen)</p> <p>Verringerung durch Reduzierung der neu zu erwartenden Versiegelung im Bebauungsplan auf das notwendige Mindestmaß durch Festsetzung einer möglichst geringen Grundflächenzahl im Bebauungsplan</p>	<p>Fachgesetze:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden</li> <li>Wiedernutzbarmachung von Flächen</li> <li>Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung</li> <li>Begrenzung von Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß (§ 1a Abs. 2 BauGB)</li> <li>- Sicherung oder Wiederherstellung der Funktionen des Bodens (BBodSchG)</li> </ul> <p>Landschaftsplan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Begrenzung der Bodenversiegelung</li> </ul> <p>Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch vorrangige Nutzung des vorhandenen Bauflächenpotentials (im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt).</p> <p>Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß durch Festsetzung einer möglichst geringen Grundflächenzahl im Bebauungsplan.</p>	nicht erheblich

Schutzgut	Gegenwärtiger Zustand und dessen Bewertung	Auswirkungen auf die Umwelt, Maßnahmen	Ziele der Fachgesetze und Fachpläne und deren Berücksichtigung	Bewertung
Wasser	<p>Oberflächengewässer: nicht vorhanden</p> <p>Grundwasser:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- keine Inhalte zum Grundwasser im Landschaftsplan</li> <li>- Hauptgrundwasserleiter im Festgestein (Kluft - und Karst- Grundwasserleiter) laut Baugrundgutachten zu erwarten</li> </ul> <p>Schutz-/Überschwemmungsgebiete: nicht vorhanden</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verringerung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung von Boden</li> </ul> <p>Reduzierung durch Versickerung des anfallenden Regenwassers, sofern technisch schadlos möglich</p>	<p>Fachgesetze:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vermeidung nachteiliger Veränderungen des mengenmäßigen und chemischen Zustands des Grundwassers (§ 2b WG LSA)</li> </ul> <p>Landschaftsplan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Regenwasserversickerung</li> </ul> <p>Nachteilige Veränderungen des ökologischen und chemischen Zustands des Grundwassers in Wohngebieten ist nicht zu erwarten</p>	nicht erheblich
Luft	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Immissionswerte der TA Luft, der 22. BImSchV und der 33. BImSchV wurden im Jahr 2007 unterschritten (LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ 2008)</li> <li>- nördlich, südlich und westlich angrenzend Siedlungsflächen mit Hausbrand als Flächenquelle von Immissionen</li> </ul>	keine	<p>Fachgesetze:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen (§ 50 BImSchG)</li> </ul> <p>Landschaftsplan: keine</p> <p>Schädliche Umwelteinwirkungen und schwere Unfälle in Wohngebieten sind nicht zu erwarten..</p>	nicht erheblich

Schutzgut	Gegenwärtiger Zustand und dessen Bewertung	Auswirkungen auf die Umwelt, Maßnahmen	Ziele der Fachgesetze und Fachpläne und deren Berücksichtigung	Bewertung
Klima	- nachrangige Bedeutung für die klimatische Ausgleichsfunktion laut Landschaftsplan (geringe Bedeutung)	keine	Fachgesetze: - Vermeidung von Beeinträchtigungen des Klimas (§ 2 Nr. 6 NatSchG LSA i. V. m. § 2 Abs. 1 Nr. 6 BNatSchG) Landschaftsplan: keine  Berücksichtigung durch Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen im Bebauungsplan	nicht erheblich
Landschaft	- nach Süden, Westen und Norden durch vorhandene Bebauung und Hausgärten eingefasst. - Übergangsbereich von bestehenden Siedlungsflächen zu offener Landschaft - offene Landschaft mit mittlerer Landschaftsbildqualität	- durch Erhaltung der vorhandenen Gartenanlagen auf bereits bebauten Grundstücken in den Randbereichen und Erhalt der Bestandsbäume sowie Abgrünung im Osten keine nachteiligen Auswirkungen auf das Landschaftsbild	Fachgesetze: - Berücksichtigung der natürlichen Landschaftsstrukturen (§ 2 Nr. 3 NatSchG LSA) - Sicherung der Landschaft in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit Vermeidung von Beeinträchtigungen des Erlebnis- oder Erholungswertes der Landschaft (§ 2 Nr. 4 NatSchG LSA) Landschaftsplan: keine  Vermeidung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch Erhaltung der vorhandenen Gartenanlagen und Bäume, Abgrenzung nach Osten durch Strauch-Baumhecke.	nicht erheblich

Schutzgut	Gegenwärtiger Zustand und dessen Bewertung	Auswirkungen auf die Umwelt, Maßnahmen	Ziele der Fachgesetze und Fachpläne und deren Berücksichtigung	Bewertung
Mensch und seine Gesundheit	<p>Wohnen:                      beplantes Gebiet größtenteils unbewohnt (Gärtnereibrache), im Südwesten Wohnbebauung vorhanden. Außer im Osten angrenzend vorhandene Wohnbebauung.                      Lärm: keine erheblichen Vorbelastungen                      Erholung: nicht vorhanden</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- vorhandene Wohnnutzung wird nicht beeinträchtigt</li> <li>- Erholungswert der Umgebung wird nicht beeinträchtigt.</li> </ul>	<p>Fachgesetze:                      - Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen (§ 50 BImSchG)                      - Erhaltung von unbebauten Bereichen (§ 2 Nr. 6 NatSchG LSA i.V.m. § 2 Abs. 1 Nr. 11 BNatSchG)                      - Vermeidung von Beeinträchtigungen des Erlebnis- oder Erholungswertes der Landschaft                      Bereitstellung von ausreichenden Flächen für die Erholung vor allem im siedlungsnahen Bereich (§ 2 Nr. 4 NatSchG LSA)                      Landschaftsplan: keine</p> <p>Schädliche Umwelteinwirkungen und schwere Unfälle in Wohngebieten sind nicht zu erwarten                      Erhaltung von unbebauten Bereichen nicht mit der Darstellung im Flächennutzungsplan vereinbar.                      Erholungsmöglichkeiten werden durch das Wohngebiet nicht beeinträchtigt; kurze Wegeverbindung zu Sportplatzanlagen wird geschaffen.</p>	nicht erheblich



Schutzgut	Gegenwärtiger Zustand und dessen Bewertung	Auswirkungen auf die Umwelt, Maßnahmen	Ziele der Fachgesetze und Fachpläne und deren Berücksichtigung	Bewertung
Kultur- güter und sonstige Sachgüter	Kulturdenkmale: nicht bekannt Sachgüter: vorhandene Bebauung (geringe Bedeutung)	keine	Fachgesetze: - Erhaltung von historischen Kulturlandschaften und - landschaftsteilen von besonderer Eigenart (§ 2 Nr. 5 NatSchG LSA) Landschaftsplan: keine	nicht erheblich
Wechsel- wirkungen	Im Plangebiet sind negative Wechselwirkungen durch die Bodenversiegelung zu erwarten. Durch die Versiegelung und Ableitung des Regenwassers aus dem Gebiet wird die Grundwasserneubildungsrate reduziert. Dies kann zu Veränderungen des Wasserhaushaltes und somit der Standortbedingungen für die Vegetation führen. Der Bodenverlust bewirkt ebenfalls den Verlust von Lebensräumen sowie die Veränderung des Mikroklimas. Durch die Verwendung von infiltrationsfähigen Materialien im Pflasterbereich der Bauflächen und die durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen verringern sich die Umweltfolgen der Wechselwirkungen.	-----	-----	nicht erheblich
<b>Gesamtbewertung</b>			<b>nicht erheblich</b>	

## 6.2.2 Geprüfte Alternativen

Das Bebauungsplangebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Bei der Standortauswahl müssen neben den Umweltaspekten auch andere Abwägungsbelange, insbesondere wirtschaftliche, soziale und kulturelle Aspekte sowie die Verfügbarkeit der Flächen Berücksichtigung finden. Deshalb muss die Standortalternativenprüfung inhaltlich über die Umweltprüfung hinausgehen. Die Standortentscheidung kann nicht allein auf die Umwelt gestützt werden, vielmehr muss auch eine Untersuchung zu anderen standortrelevanten Faktoren erfolgen. Für die der Umweltprüfung unterzogenen Fläche wurden Standortalternativen geprüft. Die Standortwahl erfolgte aufgrund der dort möglichen sinnvollen städtebaulichen Abrundung des Siedlungsbereichs. Außerdem bestehen hier keine Immissionsschutzkonflikte. Diese Fläche ist zudem bereits von zwei Seiten von Wohnnutzungen umgeben. Vergleichbare Standorte mit ebenso fehlenden Flächenrestriktionen und ebenfalls ohne Immissionsschutzkonflikte sind zumindest im Bereich des Siedlungsbereichs Könnern nicht vorhanden. Andere Standorte würden ein größeres Maß an Versiegelungen von Bodenflächen für Straßenflächen erfordern.

## 6.3 Zusätzliche Angaben

### 6.3.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Im Zuge der Erarbeitung des Umweltberichts dienten der Landschaftsplan für die Verwaltungsgemeinschaft Könnern und der Flächennutzungsplan und die jeweils darin enthaltenen Angaben und Bewertungen als Grundlage. Die zur Bewertung angewandten Verfahren sind dort enthalten.

Als weitere Grundlagen wurden die Bodenkarten und die hydrogeologischen Karten des Landesamtes für Geologie und Bergwesen (LAGB) verwendet. Außerdem wurden die Ackerwertzahlen der Bodenschätzung und der Immissionsschutzbericht des Landesamtes für Umweltschutz berücksichtigt.

Darüber hinausgehende Bewertungen wurden nicht durchgeführt.

### 6.3.2 Hinweise auf Schwierigkeiten

Bedeutende Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Grundlagen haben sich nicht ergeben. Mögliche Beeinträchtigung der Hydrogeologie sowie klimatische und lufthygienische Auswirkungen können nicht näher quantifiziert werden. Die Angaben hierzu beruhen auf grundsätzliche Annahmen auf Basis der Geologischen Karte und des Baugrundgutachtens sowie des Landschaftsplanes. Angesichts der relativ geringen Größe des Baugebietes sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

### 6.3.3 Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes

Prognose der Entwicklung der Umwelt	
bei Durchführung der Planung	bei Nichtdurchführung der Planung
<ul style="list-style-type: none"><li>Flächenversiegelung zu ca. 40 % Durch die zulässige Bebauung und Versiegelung auf ca. 0,56 ha Fläche wird sich der Oberflächenabfluss gegenüber der bisherigen</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Keine Überbauung und Versiegelung</li><li>Kaum Veränderung des aktuellen Zustandes; Verbleib einer innerstädtischen Brachfläche, die zur</li></ul>

<p>Versiegelung vergrößern und die Grundwasserneubildung verringert.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Kleinklimatische Belastung durch Erhöhen des Verkehrsaufkommens und durch Erhöhen der Schadstoff-Emission mit Auswirkungen auf Schutzfaktor Luft und Lufthygiene</li><li>• Beseitigung der vorhanden Vegetation.</li><li>• Verlust an unversiegelten Flächen und somit Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden. Durch Maßnahmen zur Versickerung zu minimieren (z. B. wasserdurchlässige Beläge für Stellplätze und Zufahrten</li></ul>	<p>wilden Müllentsorgung genutzt wird</p>
---	---

#### 6.4 Monitoring

Das Monitoring, also die Überwachung der Umweltauswirkungen des Plangebietes, wird vom Planungsamt der Stadt Könnern vorgenommen.

Dabei sollen folgende Umweltauswirkungen überwacht werden:

1. Lärmbelastung durch Verkehrsaufkommen  
Hierbei wird überprüft, ob sich das Verkehrsaufkommen auf den Anliegerverkehr beschränkt und es zu keinen wesentlich erhöhten Lärmbelastungen kommt.
2. Kompensationsmaßnahmen  
Kontrolle der Kompensationsmaßnahmen hinsichtlich Durchführung und Bestand.
3. Versickerung und wasserdurchlässige Versiegelung  
Prüfung der Funktionalität von wasserdurchlässigen Versiegelungen zum Erhalt der Grundwasserneubildung und des Mikroklimas.

Als erster Termin der Überwachung wird ein Jahr nach Fertigstellung der Erschließungsstraße festgesetzt.

Der zweite Termin findet 5 Jahre nach dem ersten Termin statt.

Die Überwachung wird mit dem letzten Termin nach 10 Jahren nach Fertigstellung der Erschließungsstraße abgeschlossen.

#### 6.5 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Könnern plant ein 1,27 ha großes Gebiet für Wohnbebauung zu erschließen. Die innere Erschließung erfolgt über eine neu anzulegende Einbahnstraße. Angeschlossen wird diese an die Martha-Brautzsch-Straße. Geplant sind Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser. Der Bebauungsplan soll eine Gärtnereibrache städtebaulich ordnen und die Erschließung sichern. Eingriffe in den Naturhaushalt entstehen voraussichtlich durch den Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung ebenso wie erhöhter Oberflächenabfluss und Verringerung der Grundwasserneubildung im Gebiet. Lebensräume für Pflanzen und Tiere

gehen verloren, der Biotopverbund wird beeinträchtigt. Für die jetzigen und zukünftigen Bewohner entstehen geringe Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm.

Die geplante Bebauung wurde im Planungsprozess optimiert, um Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild weitgehend minimieren zu können. Durch die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation können negative Auswirkungen auf die Umweltbelange im Plangebiet reduziert und teilweise kompensiert werden.

Die Auswirkungen auf die Bewohner durch Beeinträchtigung der Wohnumfeldqualität des Gebietes können durch die Anlage eines Spielplatzes sowie eine fußgängerfreundliche Gestaltung der Planstraße auf ein unerhebliches Maß reduziert werden.

Die Eingriffe in die Umweltbelange Tiere/Pflanzen können durch den Erhalt von Gehölzstrukturen und Neupflanzung von Bäumen und Hecken reduziert werden. Die im Plangebiet nicht kompensierbaren Eingriffe in die Umweltbelange Boden, Tiere und Pflanzen können durch die Anlage einer extensiven Streuobstwiese und von Strauch-Baumhecken außerhalb des Plangebietes vollständig kompensiert werden.

Der Verlust von Boden mit allen Funktionen kann durch Minimierung der Versiegelung teilweise reduziert werden. Es bleiben jedoch Beeinträchtigungen, die extern kompensiert werden.

Beeinträchtigungen des Umweltbelanges Wasser können durch versickerungsfähige Freiflächen reduziert werden.

Das Plangebiet liegt nicht in Schutzgebieten oder Schutzobjekten gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Nach Realisierung der Planung und der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation der Eingriffe verbleiben nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.

## 7. Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt

### 7.1 Flächenbilanz, Eingriffswert und Ausgleichswert

#### Bestandssituation:

Biotoptyp	Fläche in m <sup>2</sup>	Biotop- wert	Eingriffswert
Bebaute Fläche:	1.283	0	0
Befestigter Platz	324	0	0
Unbefestigter Platz	497	2	994
Befestigter Weg (wassergebundene Decke)	305	3	915
Ruderalflur gebildet aus 1-2 jähr. Arten	5.599	10	55.990
Brache	4.248	10	42.480
Gartenland	138	5	690
Mischbestand Nadelholz/Laubholz, überwiegend heimische Baumarten, 26 bis 80 Jahre alt (14 – 2)	289	12	3.468
<b>Gesamt</b>	<b>12.683</b>		<b>104.537</b>

#### Planung:

Biotoptyp	Fläche in m <sup>2</sup>	Plan- wert	Ausgleichswert
Bebaute Fläche	4.233	0	0
Straße	1.350	0	0
Scherrasen (Restflächen Grünfläche und Spielplatz, Straßenrand)	695	7	4.865
Obst- u. Gemüsegarten, Grabeland, Ziergarten	5.649	6	33.894
Mischbestand Nadelholz/Laubholz (Bestands- und Erhaltungsschutz) überwiegend heimische Baumarten, 26 bis 80 Jahre alt (14 – 2)	289	12	3.468
Gebüsch trocken-warmer Standorte überwiegend heimische Baumarten,	223	17	3.791
Strauchhecke aus überwiegend heimischen Arten (Spielplatz)	184	14	2.576
Baumreihe aus überwiegend heimischen Arten	60	9	540
<b>Gesamt</b>	<b>12.683</b>		<b>49.134</b>

## 7.2 Ausgleichsdefizit

Aus der Differenz zwischen Eingriffswert und Ausgleichswert wird das Ausgleichsdefizit für die aufgrund der Festsetzungen zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ermittelt.

Eingriffswert	104.537
- Ausgleichswert	49.134
=Ausgleichsdefizit	55.403

Das Ausgleichsdefizit von 55.403 ist extern auszugleichen.

Der erforderliche Ausgleich von Eingriffen wird auf gemeindeeigenen Flächen an anderer Stelle durchgeführt.

Hinter der östlichen B-Plangrenze auf dem Flurstück 44/6 der Flur 8 der Gemarkung Könnern soll auf einer Länge von  $104,00\text{ m} + 55,00\text{ m} = 159,00\text{ m}$  eine Strauch-Baumhecke aus einheimischen Arten (Bäume 1. und 2. Ordnung (je zu 50 %) wie Stiel-Eiche, Vogel-Kirsche, Esche, Birke; Sträucher wie Hasel, Weißdorn, Weiden, Hartriegel, Holunder, Heckenkirsche, Rosenarten, Brombeere) angelegt werden (Pflanzqualität Bäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12 – 14 cm, Pflanzabstand 10 m; Pflanzqualität Sträucher: mindestens 2 bis 3 x verpflanzt, 80-100 cm bis 125-150 cm). Die Strauchhecke ist mindestens dreireihig mit einer Mindestbreite von 5 m anzulegen. Sie hat aus mindestens 5 verschiedenen Gehölzarten zu bestehen. Die Anpflanzungen sind bei Abgängen durch Neupflanzungen zu ersetzen.

Bestand: Scherrasen Biotopwert 7                      Geplant: Strauch-Baumhecke Planwert 16  
 $159\text{ m} \times 5,00\text{ m} = 795\text{ m}^2$   
 $795\text{ m}^2 \times (16 - 7) = 7.155$

$$55.403 - 7.155 = 48.248 \text{ Restausgleichsdefizit.}$$

Auf dem Gelände des Sportplatzes (Flurstücke 45/3 und 46/1 der Flur 8 der Gemarkung Könnern) sollen Strauch-Baumhecken aus einheimischen Arten (Bäume 1. und 2. Ordnung zu je 50 % wie Stiel-Eiche, Vogel-Kirsche, Esche, Birke, Pappel; Sträucher wie Hasel, Weißdorn, Weiden, Hartriegel, Holunder, Heckenkirsche, Rosenarten, Brombeere) auf einer Gesamtlänge von  $94,00\text{ m} + 140,00\text{ m} + 38,50\text{ m} + 50,00\text{ m} = 322,50\text{ m}$  angelegt werden (Pflanzqualität Bäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12 – 14 cm, Pflanzabstand 10 m; Pflanzqualität Sträucher: mindestens 2 bis 3 x verpflanzt, 80-100 cm bis 125-150 cm). Die Strauchhecken sind mindestens dreireihig mit einer Mindestbreite von 5 m anzulegen. Sie haben aus mindestens 5 verschiedenen Gehölzarten zu bestehen. Die Anpflanzungen sind bei Abgängen durch Neupflanzungen zu ersetzen.

Bestand: Scherrasen Biotopwert 7                      Geplant: Strauch-Baumhecke Planwert 16  
 $322,50\text{ m} \times 5,00\text{ m} = 1.612,50\text{ m}^2$   
 $1.612,50\text{ m}^2 \times (16 - 7) = 14.512$

$$48.248 - 14.512 = 33.736 \text{ Restausgleichsdefizit.}$$

Um das Restausgleichsdefizit auszugleichen, wird von der Stadt Könnern Fläche in der Flur 5 der Gemarkung Trebnitz (Flurstücke 64/14 und 70/1) bereitgestellt. Hier soll zur

Kompensation des Restausgleichsdefizits eine Streuobstwiese entstehen. Die Anpflanzung hat zweireihig und versetzt mit einem Abstand von 10- 12 m mit regionstypischen Obstbäumen (wie Birnen: Gute Graue, Konferenzbirne, Pastorenbirne oder Prinzessin Marianne; Apfel: Albrechtsapfel, Boskoop, Goldparmäne, Klarapfel, Ontario, Roter Boskoop; Kirsche: Schwarze Knorpelkische) als Hochstamm zu erfolgen (3x verpflanzt, Stammumfang 12 – 14 cm) und ist durch entsprechende Pflegeschnitte zu erziehen bzw. dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume werden durch regionaltypische Obstbäume ersetzt. In der verbleibenden Freifläche ist eine Extensivwiese zu entwickeln.

Bestand: intensiv genutzter Acker Biotopwert 5    Geplant: Streuobstwiese Planwert 15

$$33.736 / (15 - 5) = 3.374 \text{ m}^2$$

Auf der Fläche der Streuobstwiese sind 26 Stck. Obstbäume anzupflanzen.

Das Anlegen einer Streuobstwiese kommt einer landwirtschaftlichen Nutzung gleich, so dass im Zuge der externen Maßnahmen keine landwirtschaftlichen Flächen verloren gehen.

Die externen Maßnahmen sind im Zuge der Realisierung der Baumaßnahmen in 4 Abschnitten zu je 25 % durchzuführen. Notwendige Pflanzarbeiten sind spätestens in der dem Abschluss der Bauarbeiten folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Die externen Maßnahmen zum Ausgleich wurden verbindlich in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag entsprechend §§ 1a Abs. 3, 9 Abs. 1a und 11 BauGB vor dem Satzungsbeschluss vereinbart. Zur Vorbereitung dieses Vertrages wurden folgende Angaben vorgelegt (entsprechend § 20 NatSchG LSA):

1. Angaben zur Kompensationsfläche (Größe, Gemarkung, Flur, Flurstück, Darstellung auf einer geeigneten topografischen Karte)
2. Erläuterung des bisherigen Zustandes der Kompensationsfläche und der vorgesehenen Entwicklung (Aufwertung)
3. Nachweis, dass die Fläche für die vorgesehenen Maßnahmen dauerhaft gesichert ist
4. Angaben zur zeitlichen Realisierung der Maßnahmen.

Der öffentlich-rechtliche Vertrag ist bis zum Satzungsbeschluss terminlich zu überarbeiten.

### **7.3 Naturschutzrechtliche Bewertung**

Gemäß § 18 NatSchG LSA liegt ein Eingriff in Natur und Landschaft vor, der nach § 19 NatSchG LSA einer Genehmigung bedarf. Um § 20 (1) NatSchG LSA gerecht zu werden, wurde das Bebauungsplangebiet ausschließlich auf das Gelände der Gärtnereibrache beschränkt und nicht auf die angrenzende Grünfläche erweitert.

Nach § 20 (2) NatSchG LSA sind zur Kompensierung der Eingriffe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchzuführen. Zur Eingriffsbilanzierung wurde eine Flächenbilanz (siehe 7.1) erarbeitet und eine Bewertung nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt vorgenommen. Danach müssen neben den unter Punkt 7.1 (Planung) aufgeführten Ausgleichsmaßnahmen Ersatzmaßnahmen (siehe. 7.2) durchgeführt werden, die den Eingriff ausgleichen.

## 7.4 Pflanzenbestandsliste

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Pflanzenfamilie	Häufigkeit
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn	Aceraceae	4
<i>Aesculus hippocastanum</i>	Gewöhnliche Roßkastanie	Hippocastanaceae	1
<i>Betula pendula</i>	Gewöhnliche Birke	Betulaceae	1
<i>Clematis vitalba</i>	Gewöhnliche Waldrebe	Ranunculaceae	2
<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel	Cornaceae	1
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn	Rosaceae	1
<i>Forsythia suspensa</i>	Forsythie	Oleaceae	2
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gewöhnliche Esche	Oleaceae	3
<i>Hedera helix</i>	Gewöhnlicher Efeu	Araliaceae	2
<i>Juglans regia</i>	Echte Walnuß	Juglandaceae	1
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster	Oleaceae	1
<i>Mahonia aquifolium</i>	Gewöhnliche Mahonie	Berberidaceae	1
<i>Parthenocissus inserta</i>	Fünflättrige Zaunrebe	Vitaceae	2
<i>Picea pungens</i>	Stech-Fichte	Pinaceae	1
<i>Prunus armeniaca</i>	Aprikose	Rosaceae	1
<i>Prunus domestica</i> ssp. <i>domestica</i>	Pflaume	Rosaceae	1
<i>Prunus serotina</i>	Späte Traubenkirsche	Rosaceae	1
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche	Fagaceae	1
<i>Ribes aureum</i>	Gold-Johannisbeere	Grossulariaceae	1
<i>Ribes nigrum</i>	Schwarze Johannisbeere	Grossulariaceae	1
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose	Rosaceae	1
<i>Rubus armeniacus</i>	Garten-Brombeere	Rosaceae	1
<i>Rubus caesius</i>	Kratzbeere	Rosaceae	2
<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide	Salicaceae	1
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	Caprifoliaceae	2
<i>Syringa vulgaris</i>	Gewöhnlicher Flieder	Oleaceae	2
<i>Achillea millefolium</i> agg.	Artengruppe Gewöhnliche Schafgarbe	Asteraceae	1
<i>Aethusa cynapium</i> ssp. <i>cynapium</i>	Hundspetersilie	Apiaceae	1
<i>Agrostis stolonifera</i>	Weißes Straußgras	Poaceae	1
<i>Alliaria petiolata</i>	Knoblauchsrauke	Brassicaceae	1
<i>Allium sativum</i>	Knoblauch	Liliaceae	1
<i>Arctium tomentosum</i>	Filz-Klette	Asteraceae	1
<i>Arrhenatherum elatius</i>	Glatthafer	Poaceae	5
<i>Artemisia vulgaris</i>	Gewöhnlicher Beifuß	Asteraceae	2
<i>Aster novi-belgii</i> agg.	Artengruppe Neubelgien-Aster	Asteraceae	1
<i>Atriplex oblongifolia</i>	Langblättrige Melde	Chenopodiaceae	2
<i>Atriplex patula</i>	Spreizästige Melde	Chenopodiaceae	1
<i>Atriplex sagittata</i>	Glanz-Melde	Chenopodiaceae	1
<i>Ballota nigra</i> ssp. <i>nigra</i>	Langzähnlige Schwarznessel	Lamiaceae	4
<i>Bromus sterilis</i>	Taube Trespel	Poaceae	3
<i>Calamagrostis epigejos</i>	Land-Reitgras	Poaceae	1
<i>Capsella bursa-pastoris</i>	Gewöhnliches Hirtentäschel	Brassicaceae	1
<i>Carduus acanthoides</i>	Stachel-Distel	Asteraceae	1
<i>Carduus crispus</i> ssp. <i>crispus</i>	Gewöhnliche Krause Distel	Asteraceae	1
<i>Cerastium holosteoides</i>	Gewöhnliches Hornkraut	Caryophyllaceae	1
<i>Chaerophyllum temulum</i>	Taumel-Kälberkropf	Apiaceae	1
<i>Chelidonium majus</i>	Schöllkraut	Papaveraceae	1
<i>Chenopodium album</i>	Weißer Gänsefuß	Chenopodiaceae	2
<i>Chenopodium album</i> ssp. <i>pedunculare</i>	Stielblütiger Weißer Gänsefuß	Chenopodiaceae	1
<i>Chenopodium hybridum</i>	Unechter Gänsefuß	Chenopodiaceae	2
<i>Cichorium intybus</i>	Gewöhnliche Wegwarte	Asteraceae	1
<i>Cirsium arvense</i>	Acker-Kratzdistel	Asteraceae	3



<i>Cirsium vulgare</i>	Lanzett-Kratzdistel	Asteraceae	1
<i>Convolvulus arvensis</i>	Acker-Winde	Convolvulaceae	3
<i>Conyza canadensis</i>	Kanadisches Berufkraut	Asteraceae	4
<i>Crepis biennis</i>	Wiesen-Pippau	Asteraceae	1
<i>Dactylis glomerata</i> ssp. <i>glomerata</i>	Gewöhnliches Knaulgras	Poaceae	2
<i>Daucus carota</i> ssp. <i>carota</i>	Wilde Möhre	Apiaceae	1
<i>Descurainia sophia</i>	Gewöhnliche Besenrauke	Brassicaceae	1
<i>Diplotaxis tenuifolia</i>	Schmalblättriger Doppelsame	Brassicaceae	1
<i>Dipsacus fullonum</i>	Wilde Karde	Dipsacaceae	2
<i>Dryopteris filix-mas</i>	Gewöhnlicher Wurmfarne	Dryopteridaceae	1
<i>Elytrigia repens</i>	Gewöhnliche Quecke	Poaceae	5
<i>Epilobium hirsutum</i>	Rauhhaariges Weidenröschen	Onagraceae	1
<i>Epilobium lamyi</i>	Graugrünes Weidenröschen	Onagraceae	2
<i>Epilobium tetragonum</i>	Vierkantiges Weidenröschen	Onagraceae	2
<i>Erodium cicutarium</i>	Gewöhnlicher Reiherschnabel	Geraniaceae	1
<i>Euphorbia helioscopia</i>	Sonnenwend-Wolfsmilch	Euphorbiaceae	1
<i>Fallopia convolvulus</i>	Gewöhnlicher Windenknöterich	Polygonaceae	1
<i>Festuca rubra</i> agg.	Artengruppe Rot-Schwingel	Poaceae	1
<i>Fumaria officinalis</i> ssp. <i>officinalis</i>	Gewöhnlicher Erdrauch	Fumariaceae	1
<i>Galinsoga ciliata</i>	Zottiges Franzosenkraut	Asteraceae	1
<i>Galium aparine</i>	Kletten-Labkraut	Rubiaceae	3
<i>Geranium pusillum</i>	Zwerg-Storchschnabel	Geraniaceae	1
<i>Geranium pyrenaicum</i>	Pyrenäen-Storchschnabel	Geraniaceae	2
<i>Geum urbanum</i>	Echte Nelkenwurz	Rosaceae	3
<i>Hesperis matronalis</i>	Gewöhnliche Nachviole	Brassicaceae	1
<i>Hordeum murinum</i> ssp. <i>murinum</i>	Mäuse-Gerste i. e. S.	Poaceae	1
<i>Hypericum perforatum</i>	Tüpfel-Hartheu	Hypericaceae	2
<i>Lactuca serriola</i>	Kompaß-Lattich	Asteraceae	2
<i>Lamium album</i>	Weißes Taubnessel	Lamiaceae	1
<i>Lapsana communis</i> ssp. <i>communis</i>	Gewöhnlicher Rainkohl	Asteraceae	2
<i>Lathyrus latifolius</i>	Breitblättrige Platterbse	Fabaceae	1
<i>Lepidium ruderales</i>	Schutt-Kresse	Brassicaceae	1
<i>Linaria vulgaris</i>	Gewöhnliches Leinkraut	Scrophulariaceae	1
<i>Lolium perenne</i>	Deutsches Weidelgras	Poaceae	2
<i>Lysimachia nummularia</i>	Pfennig-Gilbweiderich	Primulaceae	1
<i>Malva sylvestris</i> ssp. <i>sylvestris</i>	Wilde Malve	Malvaceae	1
<i>Matricaria discoidea</i>	Strahlenlose Kamille	Asteraceae	1
<i>Medicago lupulina</i>	Hopfenklee	Fabaceae	1
<i>Mercurialis annua</i>	Einjähriges Bingelkraut	Euphorbiaceae	2
<i>Oxalis fontana</i>	Europäischer Sauerklee	Oxalidaceae	1
<i>Papaver rhoeas</i>	Klatsch-Mohn	Papaveraceae	1
<i>Persicaria maculosa</i>	Floh-Knöterich	Polygonaceae	1
<i>Phalaris arundinacea</i>	Rohr-Glanzgras	Poaceae	1
<i>Picris hieracioides</i> ssp. <i>hieracioides</i>	Gewöhnliches Bitterkraut	Asteraceae	1
<i>Plantago lanceolata</i> var. <i>lanceolata</i>	Spitz-Wegerich	Plantaginaceae	1
<i>Plantago major</i> ssp. <i>major</i>	Großer Wegerich	Plantaginaceae	3
<i>Poa angustifolia</i>	Schmalblättriges Rispengras	Poaceae	2
<i>Poa annua</i>	Einjähriges Rispengras	Poaceae	1
<i>Poa pratensis</i> ssp. <i>pratensis</i>	Wiesen-Rispengras i. e. S.	Poaceae	2
<i>Poa trivialis</i>	Gewöhnliches Rispengras	Poaceae	4
<i>Polygonum aviculare</i> ssp. <i>aviculare</i>	Breitblättriger Acker-Vogelknöterich	Polygonaceae	2
<i>Ranunculus repens</i>	Kriechender Hahnenfuß	Ranunculaceae	3
<i>Rumex obtusifolius</i>	Stumpfbältriger Ampfer	Polygonaceae	1
<i>Senecio vulgaris</i>	Gewöhnliches Greiskraut	Asteraceae	1
<i>Setaria verticillata</i>	Kletten-Borstenhirse	Poaceae	1
<i>Sisymbrium loeselii</i>	Lösels Rauke	Brassicaceae	1
<i>Solanum nigrum</i> ssp. <i>nigrum</i>	Gewöhnlicher Schwarzer Nachtschatten	Solanaceae	1
<i>Solidago canadensis</i>	Kanadische Goldrute	Asteraceae	5

Begründung B-Plan Nr. 6 „Martha-Brautzsch-Straße“

<i>Sonchus asper</i> ssp. <i>asper</i>	Rauhe Gänse Distel	Asteraceae	1
<i>Sonchus oleraceus</i>	Kohl-Gänse Distel	Asteraceae	1
<i>Stellaria media</i>	Vogel-Sternmiere	Caryophyllaceae	1
<i>Taraxacum</i> sect. <i>Ruderalia</i>	Gewöhnliche Kuhblume-Gruppe	Asteraceae	3
<i>Trifolium repens</i> ssp. <i>repens</i>	Weiß-Klee	Fabaceae	2
<i>Tripleurospermum perforatum</i>	Geruchlose Kamille	Asteraceae	1
<i>Tussilago farfara</i>	Huflattich	Asteraceae	2
<i>Urtica dioica</i> ssp. <i>dioica</i>	Gewöhnliche Große Brennnessel	Urticaceae	3
<i>Verbascum thapsus</i> ssp. <i>thapsus</i>	Kleinblütige Königskerze	Scrophulariaceae	1
<i>Veronica persica</i>	Persischer Ehrenpreis	Scrophulariaceae	1
<p>Legende Häufigkeit:</p> <p>1 selten</p> <p>2 zwischen 1 u. 3 liegend oder lokal häufiger</p> <p>3 zerstreut</p> <p>4 zwischen 3 u. 5 liegend</p> <p>5 häufig</p>			

## **8. Maßnahmen zur Umsetzung**

### Bodenordnung

Förmliche Maßnahmen der Bodenordnung (§§ 45 bis 84 BauGB), insbesondere Umlegungsverfahren, sind nicht erforderlich. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes ist die Verschmelzung bzw. Teilung von Flurstücken ausreichend. Die Ersatzmaßnahmen sollen auf Grundstücken durchgeführt werden, für die die Stadt Könnern Verfügungsberechtigt ist.

### Entschädigung

Durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans werden keine Entschädigungsansprüche im Sinne der §§ 39 bis 44 BauGB ausgelöst. Es entstehen Eigentümern und Nutzungsberechtigten keine Vertrauensschäden. Entschädigungsansprüche durch die Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Hecken und sonstigen Bepflanzungen sowie für die Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Hecken und sonstigen Bepflanzungen entstehen nicht.

### Erschließung

Der nichterschlossene Teil des Plangebietes wird bei der Umsetzung des Planes erschlossen.

### Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die zeitliche Durchführung der Maßnahmen auf den privaten Grundstücken, die zumindest teilweise dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft dienen, soll spätestens parallel zum jeweiligen Eingriff erfolgen. Für die Sicherung der Durchführung der außerhalb des Plangebietes erforderlichen Ersatzmaßnahmen wurde ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen der Stadt Könnern und dem Landkreis Bernburg als untere Naturschutzbehörde geschlossen, der terminlich neu anzupassen ist.

### Straßenrechtliche Widmung

Die Planstraße soll zusammen mit der Bekanntmachung des genehmigten Bebauungsplanes nach § 10 Abs. 3 BauGB straßenrechtlich als Gemeindestraße im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 3 Straßengesetz für das Land Sachsen-Anhalt StrG LSA gewidmet werden. Diese Absicht der Stadt Könnern wird auf der Planunterlage durch entsprechende Eintragung „Gemeindestraße“ auf der Fläche der Planstraße dokumentiert. Die Festsetzung der Straßenverkehrsfläche der Planstraße und deren Eintragung als Gemeindestraße stellt noch keine straßenrechtliche Widmung im Sinne des §6 Abs. 4 StrG LSA dar. Die straßenrechtliche Widmung der Straße erfolgt erst mit der Bekanntmachung des Bebauungsplans. Mit der Übergabe an den Verkehr wird diese Widmung wirksam.

## 9. Flächenbilanz

Nutzungsart	Flächengröße im Geltungsbereich des B-Planes in ha
Allgemeines Wohngebiet (WA)	0,9882
davon max. zulässige Versiegelungsfläche	0,4233
Straßenverkehrsflächen incl. Verkehrsgrün	0,2052
Öffentliche Grünflächen	0,0748
<b>Gesamt:</b>	1,2682

## **Literatur**

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

FGSV, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen:  
Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) - (2007)

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

## **Rechtsvorschriften**

### **Bund**

Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung vom 22. Dezember 2008 (BGBl I, S.2986)  
zuletzt geändert durch Art. 9 G v. 29.7.2009 I 2542

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004  
(BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Art. 4 G v. 31.07.2009 I 2585

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 25.03.2002 (BGBl I S.1193), zuletzt  
geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986)

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) i.d.F. vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt  
geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. August 2009 (BGBl. I S.2723)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung  
v. 25. 6.2005 I 1757, 2797), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. August  
2009 (BGBl. I S.2723)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung. v. 23. 1.1990 I 132,  
geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl.1991 I S.58)

Grundgesetz (GG) für die Bundesrepublik Deutschland in der im Bundesgesetzblatt Teil III,  
Gliederungsnummer 100-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch  
das Gesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2248)

Straßenverkehrs-Ordnung vom 16. November 1970 (BGBl. I S. 1565), zuletzt geändert  
durch Artikel 1 der Verordnung vom 05. August 2009 (BGBl. I S.2631)

Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz  
(TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI. Nr. 26 vom 28.08.1998 S. 503)

## **Land Sachsen Anhalt**

Bauordnung Sachsen-Anhalt (BauO LSA) vom 20. Dezember 2005 (GVBl. LSA S. 769)

Gesetz über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 23. August 1999 (GVBl. LSA 1999, S. 244), zuletzt geändert durch §2 des Gesetzes vom 19.12.2007 (GVBl. LSA S. 466, 469)

Landesplanungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LPIG) vom 28. April 1998 (GVBl. SA S. 255). Letzte Änderung: Inhaltsübersicht, §§ 5, 17 und 18 geändert, §§ 2 a, 2 b und 18 a neu eingefügt sowie § 20 neu gefasst durch Gesetz vom 19. Dezember 2007 (GVBl. LSA S. 466)

Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (- NatSchG LSA -) v. 23. Juli 2004 (GVBl. Nr. 41/2004 S. 454), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2005 (GVBl. LSA S. 769)

Regionaler Entwicklungsplan (REP) für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg, vom 07.10.2005. Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg

Straßengesetz für das Land Sachsen-Anhalt (StrG LSA), Artikel 1 des Gesetzes über die Einführung straßen- und verkehrsrechtlicher Vorschriften vom 6. Juli 1993 (GVBl. LSA S. 334), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2004, GVBl. LSA 2004, S. 856

Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (Brandschutzgesetz - BrSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. Juni 2001 (GVBl. LSA 2001, S. 190), zul. geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. März 2002 (GVBl. LSA S. 130, 147)