

Stadt Könnern

Bebauungsplan Nr. 1-2009

„Wiesenstraße“

Begründung

Fassung für den Satzungsbeschluss

Stand: 28.10.2009

Planverfasser:

**TEAMPLAN HALLE GMBH
ARCHITEKTUR- UND INGENIEURBÜRO
Augustastraße 2
06108 Halle/Saale**

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	Überbaubare Grundstücksfläche	9
5.3	Flächen für Nebenanlagen sowie für Stellplätze und Garagen	9
5.4	Dachneigung	9
5.5	Örtliche Bauvorschriften	9
5.6	Verkehrsflächen	10
5.7	Ver- und Entsorgung	10
5.8	Immissionsschutz	11
5.9	Umweltverträglichkeitsprüfung	12
6.	Umweltbericht	13
7.	Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt	14
7.1	Flächenbilanz, Eingriffswert und Ausgleichswert	14
7.2	Ausgleichsdefizit	15
7.3	Naturschutzrechtliche Bewertung	15
8.	Maßnahmen zur Umsetzung	16
9.	Flächenbilanz	17
	Literatur	18
	Rechtsvorschriften	18
	Fotodokumentation	20

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. Ein Flächennutzungsplan ist nach Satz 2 nicht erforderlich, 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.

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 im Wesentlichen um eine ehemalige Sportplatzfläche, die städtebaulich geordnet und erschlossen werden soll. Zur Innenentwicklung des Gebietes Wietschke/Wiesenstraße beschloss der Stadtrat der Stadt Könnern in seiner öffentlichen Sitzung am 02.04.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes nach den Vorschriften der §§ 13 Abs. 3 S.1 und 13a Abs. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren ohne die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen haben, die nach § 2 Abs. 4 S.4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Der Stadtrat der Stadt Könnern hat am 20.08.2009 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1-2009 und die Begründung haben in der Zeit vom 02.09.2009 bis zum 02.10.2009 während der Dienstzeiten (Mo., Mi., Do. 9.00 - 12.00 Uhr und 14.00 - 15.00 Uhr; Di. 9.00 - 12.00 und 14.00 - 18.00 Uhr; Fr. 9.00 - 12.00 Uhr) gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Aushang in der Zeit vom 24.08.2009 bis zum 05.10.2009 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauBG parallel zur öffentlichen Auslegung nach § 13 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 24.08.2009 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und gleichzeitig von der öffentlichen Auslegung nach § 13 Abs. 2 BauGB benachrichtigt worden.

Der Stadtrat der Stadt Könnern hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 28.10.2009 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) wurde am 28.10.2009 vom Stadtrat der Stadt Könnern als Satzung gem. § 10 Abs.1 BauGB beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde in der gleichen Sitzung gebilligt.

Die Stadt Könnern hat das Architektur- und Ingenieurbüro Teamplan Halle GmbH 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 16 der Gemarkung Könnern und wird im Norden durch eine Grünfläche (Flurstück 1075, Flur 11) sowie durch Wohn- bzw. Gewerbebebauung (Flurstücke 33/1, Flur 16 und 1074, Flur 11) begrenzt.

Im Osten bildet die Grenze eine stillgelegte Parkplatzfläche (Flurstück 31/15).

Die nördliche Wohnbebauung der Wietschke (Flurstücke 29/1, 63, 31/18 und 31/16) ist die südliche Grenze. Zu ihr zählen weiterhin die Verkehrsfläche der Wietschke (Flurstück 45/1) und eine geschlossene Verkaufseinrichtung (Flurstück 1022).

Die Verkehrsfläche der Wiesenstraße mit den sich auf ihr befindlichen Garagen (Flurstück 244/7) stellt die westliche Begrenzung dar.

Der Bebauungsplan liegt über folgende Grundstücke der Flur 16 der Gemarkung Könnern:

31/13, 31/19 und 62.

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Bereich des Siedlungsgebietes der Stadt Könnern auf einer Fläche von 0,9861 ha. Auf ihm befindet sich hauptsächlich ein nicht mehr genutzter Sportplatz. Die Mischgebietsfläche MI 2 liegt in einer Lücke der Wohnbebauung der Wietschke- Nordseite.

Das Gelände steigt an den Flurstücksgrenzen zu den Flurstücken 62 und 31/19 in Richtung Wietschke in Form einer Böschung um bis zu ca. 2.00 m an.

Die Höhen liegen bei rund 89 m ü. HN.

3. Planerische Vorgaben

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Könnern liegt aufgrund der Vergrößerung des Gemeindegebietes und der damit verbundenen vollständigen Überarbeitung im Januar 2005 in der Fassung für die Genehmigung (Stand 08/2009) vor. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.05.2004 gefasst.

Das Plangebiet ist in diesem Entwurf als Gemischte Baufläche dargestellt. Die dem Plangebiet benachbarten Flächen sind ebenfalls als Gemischte Bauflächen ausgewiesen.

Die zum Flächennutzungsplan durchgeführte Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange ergab keine Widersprüche zum Bebauungsplangebiet.

Der Feststellungsbeschluss zum Flächennutzungsplan wurde am 20.08.2009 gefasst werden. Anschließend wurde der Flächennutzungsplan zur Genehmigung bei der Genehmigungsbehörde eingereicht. Die Genehmigung wird jedoch nicht vor Abschluss dieses Bauleitplanverfahrens erwartet.

Nach § 8 Abs. 2 BauGB ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Ein Flächennutzungsplan ist nicht erforderlich, wenn der Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen. Dies trifft für das Plangebiet zu, so dass ein Flächennutzungsplan nicht erforderlich wäre.

Das Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB erlaubt das parallele Aufstellen von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen. Auch im Parallelverfahren gilt das Entwicklungsgebot. Der Bebauungsplan kann aber schon vor dem Flächennutzungsplan bekannt gemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass er aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird. Dies trifft hier ebenfalls zu, so dass auch ein Parallelverfahren möglich wäre.

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 sind die relevanten Ziele der Regionalplanung für die Stadt Könnern enthalten.

Die Ziele des REP sind entsprechend §§ 8f. ROG und § 3 LPlG 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 Eigentümer der Bebauungsplanfläche hat die Absicht, eine Bebauung mit einem Wohngebäude durchzuführen. Weiterhin soll die vorhandene Baulücke im Bereich der Wietschke geschlossen werden. Der Bebauungsplan soll die Bebauung ermöglichen.

Vorgesehen ist die Bebauung des MI 1 – Gebietes mit einem Einzelhaus. Entlang der Wietschke können entweder Einzelhäuser oder ein Doppelhaus entstehen.

Der Bebauungsplan dient insbesondere der Innenentwicklung des Gebietes Wietschke/Wiesenstraße.

5. Planungsentwurf

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Baugebiete im Plangebiet werden als Mischgebiete (MI) festgesetzt. Nach § 6 Abs. 1 BauNVO dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Nach Abs. 2 sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, zulässig. Ausnahmsweise können nach Abs. 3 Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 genannten Vergnügungsstätten zugelassen werden.

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 MI 1 und MI 2 mit 0,4 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 MI 1 und MI 2 wird die Geschoßflächenzahl auf 0,4 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).

5.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen des Baugebietes MI 2 werden zur Wietschke hin mit einer Baulinie, ansonsten mit Baugrenzen festgesetzt, die einen Abstand zu den Grundstücksgrenzen von 3,0 m aufweisen. Die überbaubare Grundstücksfläche des Baugebietes MI 1 befinden sich innerhalb von Baugrenzen die aufgrund der Eigentumsverhältnisse keinen Abstand zur Baugebietsgrenze aufweisen

Das Festsetzen einer Baulinie im Baugebiet MI 2 garantiert die Beibehaltung des bisherigen Zustandes. Sie orientiert sich an dem Bestand bzw. an ehemaligen Bauflichtungen.

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.

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 im Baugebiet MI 2 nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen davon sind Einfriedungen. Diese Vorschrift trifft auch auf das Baugebiet MI 1 zu, ausgenommen der Stellplätze, die Bestandteil der inneren verkehrstechnischen Erschließung sind.

5.4 Dachneigung

Die Dachneigung wird in allen Baugebieten 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 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 in den Baugebieten MI 1 und MI 2, soweit technisch möglich, über Sickermulden, Sickerteiche oder Rigolen zu versickern.

Die Versiegelung der Hof- und Zufahrtsbefestigungen hat wasserdurchlässig zu erfolgen. Diese Maßnahmen führen 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.

Auf dem Gebiet der privaten Grünfläche ist die Errichtung eines Gartenhauses bis 50 m² Grundfläche zulässig.

5.6 Verkehrsflächen

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Wietschke und über die Wiesenstraße.

Während das Baugebiet MI 2 direkt über die Wietschke erschlossen wird, ist für die innere Erschließung des Gebietes MI 1 eine 3,00 m breite Privatstraße vorgesehen, die in die Wiesenstraße einmündet.

Im Bereich der Privatstraße sind 4 Stellplätze vorgesehen.

Die Fahrbahn- und Kurvenbereiche sind so anzulegen, dass sie von der Feuerwehr befahren werden können.

5.7 Ver- und Entsorgung

Elektroenergie

Das Plangebiet wird von der Mitteldeutschen Energie AG (enviaM) mit Elektroenergie versorgt. Die der Versorgung des Plangebietes dienenden Leitungen befinden sich in der Wietschke bzw. in der Wiesenstraße und können in das Plangebiet geführt werden. Damit ist die Festsetzung eines Leitungsrechtes nicht erforderlich.

Gas

Die Gasversorgung des Plangebietes erfolgt durch die Mitteldeutsche Gasversorgung GmbH (MITGAS). Auch hier ist eine Versorgung des Gebietes möglich.

Trinkwasser

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt durch die Wasserversorgungsgesellschaft in Mitteldeutschland mbH (MIDEWA). Die Erschließung des Plangebietes ist ebenfalls von der Wietschke und der Wiesenstraße möglich.

Löschwasser

Gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 1 Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (BrSchG) hat die Stadt Können 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 Mischgebiete besteht demnach ein Löschwasserbedarf von 48 m³/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 150 m, den Einbau eines Hydranten.

Schmutzwasser

Die Anbindung der Schmutzwasserleitungen kann an die vorhandenen Sammler in der Wiesenstraße bzw. Wietschke erfolgen. Rechtsträger dieser Sammler ist der Wasserzweckverband „Saale-Fuhne-Ziethe“.

Regenwasser

Die im Bebauungsgebiet anfallenden Regenwässer sollen, soweit technisch möglich, auf den Baugrundstücken über Versickerungsmulden, Versickerungsteiche oder Rigolen versickern.

5.8 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 eine Privatstraße bzw. über die Wietschke erfolgen. Die Immissionsbelastung (hinsichtlich Verkehr) wird sich dadurch nur unwesentlich erhöhen.

Weitere Immissionsbelastungen sind nicht zu erwarten.

5.9 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 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 m². Dieser Wert wird unterschritten, so dass es keiner Überprüfung nach dem UVPG bedarf.

6. Umweltbericht

Der Bebauungsplan hat keine erheblichen Umweltauswirkungen nach § 2 Abs. 4 S. 4 BauGB und wird darum nach den Vorschriften des §13a BauGB über ein beschleunigtes Verfahren aufgestellt. Damit entfällt die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

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

7.1 Flächenbilanz, Eingriffswert und Ausgleichswert

Bestandssituation:

Biotoptyp	Fläche in m ²	Biotop- wert	Eingriffswert
Obst- u. Gemüsegarten, Grabeland, Ziergarten	2.975	6	17.850
Baumgruppe überwiegend heimische Baumarten	60	20	1.200
Sportanlage überwiegend unbefestigt	6.081	4	24.324
Mischbestand Laubholz, überwiegend heimische Baumarten, 26 bis 80 Jahre alt (14 – 2)	745	17	12.665
Gesamt	9.861		56.039

Planung:

Biotoptyp	Fläche in m ²	Plan- wert	Ausgleichswert
Bebaute Fläche	846	0	0
Straße	395	0	0
Scherrasen	6.124	7	42.868
Obst- u. Gemüsegarten, Grabeland, Ziergarten	1.193	6	7.158
Mischbestand Laubholz (Bestands- und Erhaltungsschutz) überwiegend heimische Baumarten, 26 bis 80 Jahre alt (14 – 2)	745	17	12.665
Baumgruppen (Bestands- und Erhaltungsschutz) überwiegend heimische Baumarten,	60	20	1.200
Baumgruppen überwiegend heimische Baumarten,	270	13	3.510
Strauchhecke aus überwiegend heimischen Arten	228	14	3.192
Gesamt	9.861		70.593

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	56.039
- Ausgleichswert	-70.593
=Ausgleichsdefizit	-14.554

Das Ausgleichsdefizit (Ausgleichsüberschuss) liegt bei -14.554. Damit wird das Gebiet ökologisch aufgewertet.

Der erforderliche Ausgleich von Eingriffen wird auf der Bebauungsplanfläche durchgeführt. Dazu werden die schon in der Tabelle „Planung“ erfassten Maßnahmen umgesetzt.

Auf einer Fläche von 4.342 m² der überwiegend unbefestigten Sportanlage und 1.782 m² der Obst- u. Gemüsegarten-, Grabeland- und Ziergartenfläche wird eine Scherrasenfläche entstehen. Weiterhin werden im nördlichen Bereich der überwiegend unbefestigten Sportanlage bis zum Abschluss der Erschließung, spätestens in der dem Abschluss der Erschließung folgenden Pflanzperiode, neun Kleinbäume III. Ordnung (einheimische Arten wie z. B. Sal-Weide, Wild-Birne, Faulbaum, Wild-Apfel), Hochstamm, drei x verpflanzt, mit einem Stammumfang von mindestens 12/14 cm, in Baumgruppen angepflanzt.

Zur Abgrenzung zum Nachbargrundstück ist im nördlichen Bereich eine einreihige Strauchhecke aus überwiegend heimischen Arten (wie Hasel, Weißdorn, Weiden, Hartriegel, Holunder, Heckenkirsche, Rosenarten, Brombeere) mindestens 2 bis 3 x verpflanzt, 80-100 cm bis 125-150 cm, bis zum Abschluss der Erschließung, spätestens in der dem Abschluss der Erschließung folgenden Pflanzperiode, anzupflanzen.

Die Anpflanzungen sind bei Abgängen durch Neupflanzungen zu ersetzen.

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 innerhalb des bebauten Ortes gewählt.

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 gleichen die unter Punkt 7.1 (Planung) und Punkt 7.2 aufgeführten Ausgleichsmaßnahmen den Eingriff nicht nur aus. Das Gebiet wird ökologisch aufgewertet.

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.

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 Grundstücken soll spätestens parallel zum jeweiligen Eingriff erfolgen.

Straßenrechtliche Widmung

Die Planstraße verbleibt als Privatstraße im Eigentum des Grundstücksbesitzers. Sie ist entsprechend zu kennzeichnen.

9. Flächenbilanz

Nutzungsart	Flächengröße im Geltungsbereich des B-Planes in ha
Mischgebiet (M)	0,1989
davon max. zulässige Versiegelungsfläche	0,0796
Straßenverkehrsflächen	0,0395
Private Grünflächen	0,7477
davon max. zulässige Versiegelungsfläche für Gartenhaus	0,0050
Gesamt:	0,9861

Literatur

DVGW, Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V. (1978):
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) - 200.

BAUMEISTER INGENIEURBÜRO GmbH Bernburg (2005):
Flächennutzungsplan der Stadt Könnern, 2. Entwurf, Stand 04/2009, Könnern.

Rechtsvorschriften

Bund

Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt
geändert durch Art. 4 G v. 28.3.2009 I 643

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004
(BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Art. 4 G v. 24.12.2008 I 3018

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 25.03.2002 (BGBl. I S.1193), zuletzt
geändert durch Art. 3 G v. 22.12.2008 I 2986

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) i.d.F. vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt
geändert durch Artikel 1 G v. 15.7.2009 I 1804

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) Neugefasst durch Bek. v. 25. 6.2005
I 1757, 2797), zuletzt geändert durch Artikel 7 G v. 22.12.2008 I 2986

Baunutzungsverordnung (BauNVO) Neugefasst durch Bek. 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
Art. 1 G v. 19.3.2009 I 606

Straßenverkehrs-Ordnung vom 16. November 1970 (BGBl. I S. 1565), zuletzt geändert
durch Artikel 1 V v. 26.3.2009 I 734

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 vom 19.12.2007 (GVBl. LSA, S. 466, 469)

Landesplanungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LPIG) vom 28. April 1998 (GVBl. SA S. 255). zuletzt geändert durch § 1 vom 19.12.2007 (GVBl. LSA, S. 466)

Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (- NatSchG LSA -) v. 23. Juli 2004 (GVBl. SA S. 454), zuletzt geändert durch § 44 geändert und § 44 a neu eingefügt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2005 (GVBl. LSA S. 769, 801)

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)