

**BEGRÜNDUNG ZUR 11. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-  
ÄNDERUNG BEREICH „BERNBURGER STRAÙE“  
ARBEITSSTAND ZUR BETEILIGUNG DER  
TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**

Planungshoheit:           Stadt Könnern  
                                  Markt 1  
                                  06420 Könnern

Ansprechpartner:       Herr Brauns  
                                  Amtsleiter Bauamt  
  
                                  Herr Jäger  
                                  Fachbereich Bauleitplanung, Wirtschaftsförderung

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

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

Stand: 31. Januar 2024

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Ziele und Grundlagen der Planung</b>	<b>3</b>
<b>1.1</b>	<b>Grundlagen</b>	<b>3</b>
<b>1.2</b>	<b>Verfahren</b>	<b>3</b>
1.2.1	Aufstellungsbeschluss	3
1.2.2	Frühzeitige Beteiligung	3
1.2.3	Erweiterung des Geltungsbereiches	3
1.2.4	Öffentliche Beteiligung	4
1.2.5	Feststellungsbeschluss	4
<b>1.3</b>	<b>Lage des Plangebietes/Geltungsbereich</b>	<b>4</b>
<b>1.4</b>	<b>Planungsziele/Notwendigkeit der Planung</b>	<b>5</b>
<b>1.5</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b>	<b>6</b>
1.5.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
1.5.2	Betroffene Inhalte des wirksamen FNP	8
1.5.3	Bebauungspläne	9
1.5.4	Landschaftsplan	9
<b>1.6</b>	<b>Bestandsdarstellung</b>	<b>9</b>
1.6.1	Aktuelle Flächennutzungen im bzw. angrenzend an das Plangebiet	9
1.6.2	Denkmalschutz	9
1.6.3	Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzes	9
1.6.4	Überflutungsgefahr	9
1.6.5	Altlasten	10
1.6.6	Kampfmittelverdachtsflächen	10
<b>2</b>	<b>Inhalte der Planung</b>	<b>10</b>
<b>2.1</b>	<b>Darstellungen</b>	<b>10</b>
<b>2.2</b>	<b>Darstellung von Wohnbauflächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO</b>	<b>10</b>
2.2.1	Grün- und Freiflächen	11
2.2.2	Immissionsschutz	11
<b>3</b>	<b>Folgekosten für die Gemeinde</b>	<b>11</b>
<b>4</b>	<b>Städtebauliche Kennziffern</b>	<b>11</b>
<b>Anlage 1: Umweltbericht zur 11. Flächennutzungsplanänderung Bereich „Bernburger Straße“, Stadt Könnern</b>		<b>12</b>
<b>Anlage 2: Schallimmissionsprognose Westlich Köthener Straße“ in 06420 Könnern</b>		<b>13</b>
<b>Anlage 3: Baugrunderkundung, Könnern, Köthener Straße</b>		<b>14</b>

# 1 Ziele und Grundlagen der Planung

## 1.1 Grundlagen

Der FNP stellt als sogenannter vorbereitender Bauleitplan die generellen räumlichen Planungs- und Entwicklungsziele der Stadt Könnern dar, indem er die geplante Art der Bodennutzung für das gesamte Gemeindegebiet nach deren voraussehbaren Bedürfnissen in den Grundzügen aufzeigt. Aufgrund verschiedener Entwicklungen und Projekte ist der FNP entsprechend planerischer Erfordernisse zu ändern.

Für die Stadt Könnern selbst und für Behörden ist der FNP bindend. Der FNP entfaltet in der Regel keine unmittelbaren rechtlichen Wirkungen. Der FNP stellt jedoch eine wichtige Grundlage für die Aufstellung von Bebauungsplänen dar. Diese konkretisieren in Teilbereichen der Stadt die städtebauliche Entwicklung mit rechtsverbindlichen Festsetzungen.

## 1.2 Verfahren

### 1.2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Könnern hat am 29.09. 2021 den Beschluss zur Aufstellung der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Könnern Bereich „Bernburger Straße“ gefasst (Beschluss Nr. 082/2022). Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 11.12.2022 ortsüblich durch Bekanntmachung (Bekanntmachungskästen) erfolgt.

### 1.2.2 Frühzeitige Beteiligung

Der Stadtrat hat am 31. August 2022 den Vorentwurf der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes Bereich „Bernburger Straße“ der Stadt Könnern mit Begründung gebilligt und ihn zur frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung bestimmt (Beschluss-Nr. 065/22).

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

Es liegen keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit vor.

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

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

### 1.2.3 Erweiterung des Geltungsbereiches

Der Stadtrat der Stadt Könnern hat am 01.03.2023 die Erweiterung des Geltungsbereiches für die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes Bereich "Bernburger Straße" beschlossen.

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

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

#### **1.2.4 Öffentliche Beteiligung**

Der Stadtrat hat am 29. März 2023 den Entwurf der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes Bereich "Bernburger Straße" der Stadt Könnern mit Begründung gebilligt und ihn zur frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung bestimmt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB ist durch eine öffentliche Auslegung des Entwurfs vom 24. April 2023 bis einschließlich 26. Mai 2023 durchgeführt worden. Die öffentliche Bekanntmachung der Beteiligung erfolgte ortsüblich.

Es liegen keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit vor.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 14. April 2023 beteiligt worden. Gleichzeitig erfolgte die Beteiligung der betroffenen Nachbargemeinden.

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

Aufgrund der Feststellung eines Verfahrensfehlers durch den Landkreis bei der Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung, musste der Entwurf der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes Bereich "Bernburger Straße" der Stadt Könnern erneut öffentlich ausgelegt werden. Durch diesen Verfahrensfehler wurden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Eine erneute TÖB-Beteiligung war daher nicht notwendig. Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB ist durch eine erneute öffentliche Auslegung des Entwurfs vom 18. Dezember 2023 bis einschließlich 26. Januar 2024 mit den gesetzlich vergebenen Fristen gemäß BauGB durchgeführt worden. Die öffentliche Bekanntmachung der Beteiligung erfolgte ortsüblich.

Es liegen keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit vor.

#### **1.2.5 Feststellungsbeschluss**

Der Stadtrat der Stadt Könnern hat in seiner Sitzung am 31.01.2024 die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes Bereich "Bernburger Straße" beschlossen und die Begründung einschließlich des Umweltberichts gebilligt.

### **1.3 Lage des Plangebietes/Geltungsbereich**

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



Abb. 1: Geltungsbereich der FNP-Änderung Nr. 11 (KAPPIS Ingenieure GmbH, Google Earth, Juli 2021)

## 1.4 Planungsziele/Notwendigkeit der Planung

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

Mit der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Bernburger Straße“ soll diese Nachfrage gedeckt und das Plangebiet als Standort für generationsübergreifendes Wohnen entwickelt und die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen werden. Hierbei soll ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO entstehen. Zudem soll eine städtebauliche Neuordnung der Fläche erfolgen. Geplant sind innovative und barrierefreie Bungalows, Einfamilienwohnhäuser und Geschosswohnungsbau. Ebenso sind Grundstücke in verschiedenen Größen vorgesehen, um generationsübergreifendes Wohnen und die Nachfrage nach gestiegenen Wohnflächenbedarf zu fördern.

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

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

Die im Bebauungsplan vorgesehene Art der Nutzung entspricht nicht den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes. Somit wird gegen das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB verstoßen, der Bebauungsplan kann nicht aus dem wirksamen FNP entwickelt werden.

Die Planungserfordernis ergibt sich somit aus dem vorgenannten Bebauungsplan.

Mit der 11. Änderung des FNP werden die Darstellungen des wirksamen FNP demnach entsprechend der neuen planerischen Zielstellung für das Gebiet geändert.

Zudem wird mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Bernburger Straße“ der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 2 „Bernburger Straße“ geändert.

## **1.5 Übergeordnete Planungen**

### **1.5.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

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

#### Landesentwicklungsplan

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

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

#### Regionaler Entwicklungsplan

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

Die Regionalversammlung hat am 29.09.2020 den 2. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes der Planungsregion Magdeburg mit Umweltbericht (Beschluss RV 07/2020) zur öffentlichen Auslegung und Trägerbeteiligung vom 16.11.2020 bis 18.12.2020 und vom 11.01.2021 bis 05.03.2021 beschlossen. Das Kapitel 4 wurde mit dem Beschluss der Regionalversammlung vom 28.07.2021 (Beschluss RV 04/2021)

aus dem Gesamtplan herausgelöst und als Sachlicher Teilplan "Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur - Zentrale Orte / Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge / Großflächiger Einzelhandel" neu aufgestellt. Die öffentliche Auslegung und Trägerbeteiligung des 3. Entwurfs des Sachlichen Teilplanes erfolgte gemäß Beschluss der Regionalversammlung vom 01.02.2023 (Beschluss RV 03/2023) in der Zeit vom 27.02.2023 bis 06.04.2023.

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

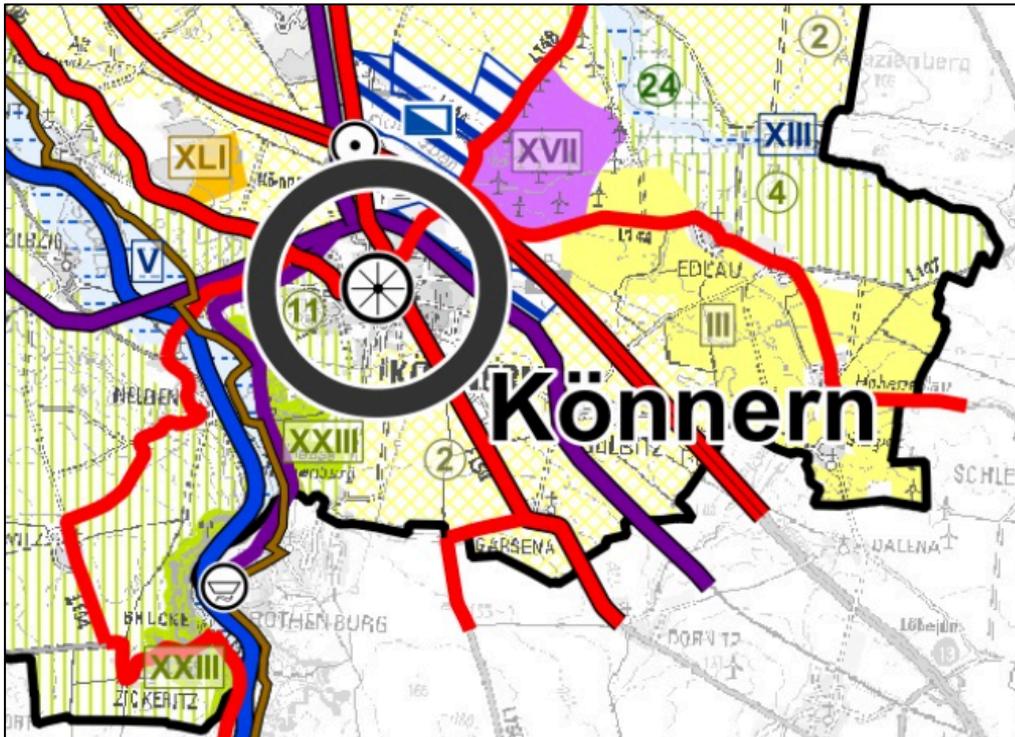


Abb. 2: Ausschnitt REP Magdeburg (2. Entwurf), September 2020

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

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

Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden. (LEP 2010; G 13)“ Zit. Kap. 4 G 23 REP MD, 2. Entwurf

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

### 1.5.2 Betroffene Inhalte des wirksamen FNP

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

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

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

Mit der 11. Änderung des FNP werden Bauflächen innerhalb des bestehenden Siedlungsbereichs der Stadt Könnern entwickelt, der Erhalt und die Weiterentwicklung der kompakten Stadt gewährleistet. Die vorliegende Änderung folgt somit der Grundkonzeption des wirksamen FNP.

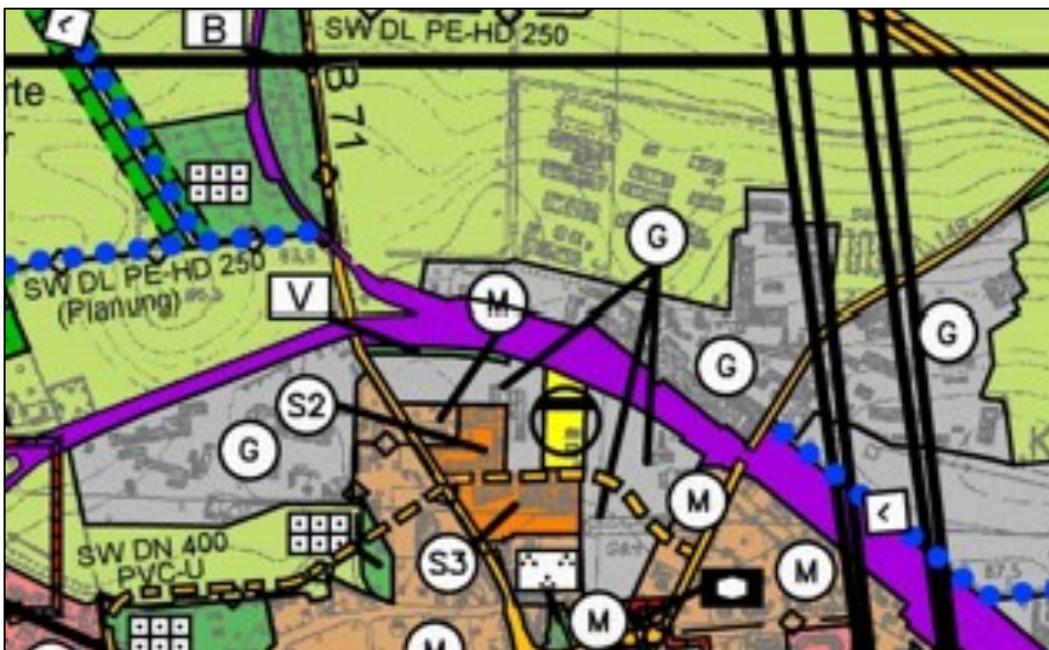


Abb. 3: Ausschnitt FNP Stadt Könnern, Dezember 2009

### **1.5.3 Bebauungspläne**

Im Bereich des Geltungsbereiches der 11. Änderung des FNP wird parallel der Vorentwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Bernburger Straße“ erstellt, um in dessen Geltungsbereichen neues Baurecht zu schaffen. Mit der 11. Änderung des FNP kann der Bebauungsplan dementsprechend aufgestellt werden.

### **1.5.4 Landschaftsplan**

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

Die Stadt Könnern verfügt über einen Landschaftsplan vom April 1997. Der überwiegende Teil des Plangebietes wurde im Landschaftsplan als Brach- und Ruderalfläche (URF) dargestellt. Hinzu kommt in Ost – West – Richtung eine geplante Verbindungsstraße sowie Siedlungsbereichs- und Grünflächen, sowie eine in Nord – Süd – Richtung verlaufene zu erhaltende Grünverbindung in Form einer Baumreihe.

Festzustellen ist, dass die Ausweisungen des Landschaftsplanes bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan nicht übernommen wurden (vgl. Abb. 3), so dass die geplante Änderung der Flächenausweisung von gewerblichen und gemischten Bauflächen sowie einer Fläche für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung / Zweckbestimmung Abwasser in eine Wohnbaufläche diesbezüglich keine Veränderung bzw. Verschlechterung mehr bewirkt.

Weiterhin ist festzustellen, dass Bäume der im Landschaftsplan dargestellten und zu erhaltenden Baumreihe im Süden im tatsächlichen Bestand außerhalb des Änderungsbereiches liegen – die betreffenden alten Bäume stehen auf den Nachbargrundstücken an der Grundstücksgrenze. Im nördlichen Abschnitt fehlt hingegen eine ortsbildprägende Baumreihe im Bestand.

## **1.6 Bestandsdarstellung**

### **1.6.1 Aktuelle Flächennutzungen im bzw. angrenzend an das Plangebiet**

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

### **1.6.2 Denkmalschutz**

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

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

### **1.6.3 Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzes**

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

### **1.6.4 Überflutungsgefahr**

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

### **1.6.5 Altlasten**

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

### **1.6.6 Kampfmittelverdachtsflächen**

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

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

## **2 Inhalte der Planung**

### **2.1 Darstellungen**

Darstellungen gemäß § 5 Abs. 2 BauGB haben eigene planerische Festlegungen der Gemeinde zum Inhalt, in denen die Grundzüge der angestrebten Ordnung der städtebaulichen Entwicklung und der dazu beabsichtigten Art der Bodennutzung deutlich werden.

Den allgemeinen Zielen der der FNP-Änderung entsprechend (siehe Punkt 1.3 Planungsziele/Notwendigkeit der Planung) werden im Änderungsbereich als Art der Nutzung dargestellt:

- Wohnbauflächen

Die zu ändernden Darstellungen im Einzelnen:

### **2.2 Darstellung von Wohnbauflächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO**

Für das gesamte Plangebiet soll grundsätzlich die Entwicklung eines neuen modernen Stadtquartiers ermöglicht und dafür eine geordnete städtebauliche Entwicklung eines innenstadtnahen Areals gewährleistet werden.

Das Plangebiet soll als Standort für generationsübergreifendes Wohnen entwickelt und somit eine städtebauliche Neuordnung der Fläche erfolgen. Geplant sind innovative und barrierefreie Bungalows, Einfamilienwohnhäuser und Geschosswohnungsbau. Ebenso sind Grundstücke in verschiedenen Größen vorgesehen, um generations-übergreifendes Wohnen zu fördern. Grundsätzlich können gemischte Wohnformen umgesetzt werden, um neben funktionaler auch soziale Heterogenität und Diversität zu fördern. Zur Gewährleistung der gesetzten Zielstellungen und Anforderungen an das zu entwickelnde Quartier sollen nur Nutzungen zugelassen werden, die allgemein mit dem Wohnen verträglich sind

### 2.2.1 Grün- und Freiflächen

Innerhalb der Darstellung von Wohnbauflächen können auf nachfolgenden Planungsebenen Maßnahmen zur Umsetzung eines vielfältigen und hochwertigen Angebotes an Wegen, Plätzen, Grün- und Freiräumen getroffen werden. So können die angesprochene (Grün-) Strukturen einerseits Bestandteil der gebäudebezogenen Freiflächen sein, welche Bestandteil der Bauflächendarstellungen sind. Diese Grünstrukturen können u.a. Straßenbäume, Vorgärten, Hofbegrünungen, grüne Quartiersvernetzungen sein. Diese sind jedoch in diesem Detaillierungsgrad nicht Gegenstand der Darstellungen des FNP. Weitere, eigenständige Grünstrukturen und -räume können kleinräumlich auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung unter Ausnutzung der Spielräume des Entwicklungsgebots als Grünflächen z.B. mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ oder „Spielplatz“ festgesetzt werden.

### 2.2.2 Immissionsschutz

Durch die Verkehrswege „Köthener Straße“, „Bernburger Straße“ und die Streckenabschnitte der Deutschen Bahn resultieren großflächige Überschreitungen im Beurteilungszeitraum Nacht, besonders im nördlichen Teil des Plangebietes. Die Sicherstellung eines ausreichenden Immissionsschutzes kann z.B. spezielle planerische Festsetzungen (wie Schutzmaßnahmen, bedingte Festsetzungen sowie Maßnahmen nach dem Immissionsschutzrecht erfolgen. So können für nachfolgende Bebauungskonzepte bzw. in Bebauungsplänen innerhalb der Wohnbauflächen im Bereich gegebenenfalls besonders lärmbelasteter Flächen unempfindliche Nutzungen angeordnet werden, die ihrerseits keine zusätzlichen Lärmkonflikte verursachen.

## 3 Folgekosten für die Gemeinde

Folgekosten für die Stadt Könnern, die sich unmittelbar aus dem Verfahren der FNP-Änderung ergeben, sind nicht zu erwarten.

## 4 Städtebauliche Kennziffern

Folgende Flächengrößen/städtebauliche Kennziffern ergeben sich im Rahmen der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes innerhalb des Geltungsbereiches:

Darstellungen im Geltungsbereich	Wirksamer FNP	in %	11. Änderung	in %
Wohnbaufläche			3,5 ha	94,3 %
Gemischte Baufläche	0,2 ha	5,7 %		
Gewerbliche Baufläche	2,5 ha	71,4 %		
Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße	0,2 ha	5,7 %		
Flächen für Versorgungsanlagen: Abwasser	0,6 ha	17,2 %		
<b>Gesamtfläche</b>	<b>3,5 ha</b>	<b>100,0 %</b>	<b>3,5 ha</b>	<b>100,0 %</b>

# **Anlage 1: Umweltbericht zur 11. Flächennutzungsplanänderung Bereich „Bernburger Straße“, Stadt Könnern**

IB Hauffe GbR, Stand: 21.06.2023

## **Anlage 2: Schallimmissionsprognose Westlich Köthener Straße“ in 06420 Könnern**

Öko-control GmbH, Stand: 18.02.2023

## **Anlage 3: Baugrunderkundung, Könnern, Köthener Straße**

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