

11. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES
BEREICH „BERNBURGER STRAßE“
ENTWURF MIT STAND VOM März 2023

ABWÄGUNG

Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB sowie der Öffentlichkeit nach § 3 BauGB	Abwägungsvorschlag
1. Nahverkehrsservice Sachsen-Anhalt GmbH (NASA GmbH)	
Keine Äußerung	
2. Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt, Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege mit Schreiben vom 22.09.2022	
Grundsätzlich bestehen seitens der Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege gegen die Planungen keine Bedenken.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Bereits frühzeitig ist darauf hingewiesen, dass der Planungsbereich (Gemarkg. Könnern, Flur 4, Flst. 1/27, 11/3 und Teilfläche des Flst. 14/1), konkret das Flurstück 11/3, an seiner Südseite an Kulturdenkmale grenzt und somit bezüglich der anstehenden Planungen der Aspekt des Umgebungsschutzes in Anschlag zu bringen ist.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
<p>Es handelt sich um folgende Kulturdenkmale:</p> <p>Bahnhofstraße 16: Villa Baudenkmal Obj.-Nr. 09460492 (kulturell-künstlerisch & städtebaulich) Elegante Villa auf eingefriedetem Eckgrundstück an der Köthener Straße, errichtet 1909; eingeschossiger Bau mit hohem Mansarddache, überhöhten Mittelrisalit, Loggia und reich bewegter Dachlandschaft; Erscheinungsbild und Innenausstattung der Erdbauungszeit nahezu erhalten:</p> <p>Bahnhofstraße 18 Bestandteil des Denkmalbereichs Bahnhofstraße 13, 15, 16, 17, 18, 19, 21, 23, 25, 27</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

<p>Denkmalbereich Die Verbindung vom ehemaligen Denkmalsplatz am Rand der Altstadt (Platz des Friedens) zum Bahnhofvorplatz herstellender Straßenzug der Stadterweiterung, durch den historischen Baumbestand von alleearartigen Charakter; im Westabschnitt (Südzeile) mit geschlossener Bebauung, dann in offene Bauweise übergehend; qualitätvolle Wohnhäuser, 2 H. 19. Jh. Und 1. D. 20 Jh., das Gesamtbild durch das schöne Gehsteigpflaster und die eingefriedeten Vorgärten sowie Baumbestand geprägt.</p>	
<p>Die geplante Neubebauung mit barrierefreien Bungalows, EFH und MMFH sollte in Größe und Anordnung demnach frühzeitig mit der Denkmalschutzbehörde abgestimmt werden. Gleiches gilt für Fragen der Zuwegung und Einfriedung. Hier verbinden sich die Anliegen von Denkmalschutz und Stadtbildpflege.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>mit Schreiben vom 15.05.2023</p>	
<p>Die Teilstellungnahme der Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege geht ggf. gesondert zu.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Aus Sicht der Bodendenkmalpflege bestehen gegen die 2. Änderung BPL keinerlei Bedenken</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Bau- und Kunstdenkmalpflege mit Schreiben vom 21.04.2023</p>	
<p>Gegen die 11. Änderung des FNP der Stadt Könnern bestehen seitens der BKD grundsätzlich keine Bedenken.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Die Stellungnahme vom 22.09.2022 (s. Abwägung) behält ihre Gültigkeit und wird von der Neubewertung des Flst. 8/1 (Teilfläche) nicht berührt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

3. Polizeirevier Salzlandkreis mit Schreiben vom 17.10.2022	
Das Polizeirevier Salzlandkreis ist von der Planungsmaßnahme nicht betroffen. Einwendungen bzw. Anregungen zum Planungsverfahren liegen dementsprechend nicht vor.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Zu beachten ist, dass sich diese Stellungnahme nur auf die öffentlichen Belange des Polizeireviers Salzlandkreis bezieht. Sämtliche Aspekte, die Verkehrsorganisation betreffend, wurden bislang nicht betrachtet.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Die verkehrsorganisatorische Bewertung, einschließlich der Beurteilung möglicher Verkehrseinschränkungen durch die Baumaßnahmen sowie erforderlicher verkehrsrechtlicher Anordnungen, muss zeitnah vor dem Baubeginn über die zuständige Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Salzlandkreis erfolgen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
mit Schreiben vom 12.05.2023	
Das Polizeirevier Salzlandkreis ist von der Planungsmaßnahme nicht betroffen. Einwendungen bzw. Anregungen zum Planungsverfahren liegen dementsprechend nicht vor.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Zu beachten ist, dass sich diese Stellungnahme nur auf die öffentlichen Belange des Polizeireviers Salzlandkreis bezieht. Sämtliche Aspekte die Verkehrsorganisation betreffend, wurden bislang nicht betrachtet.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Die verkehrsorganisatorische Bewertung, einschließlich der Beurteilung möglicher Verkehrseinschränkungen durch die Baumaßnahmen sowie erforderlicher verkehrsrechtlicher Anordnungen, muss zeitnah vor dem Baubeginn über die zuständige Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Salzlandkreis erfolgen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

4. Verbandsgemeinde Saale-Wipper, Fachbereich Bau mit Schreiben vom 28.09.2022	
Die Mitgliedsgemeinden der Verbandsgemeinde Saale-Wipper haben keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken gegen den Vorentwurf der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes Bereich „Bernburger Straße“ vorzubringen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
5. Stadt Südliches Anhalt, Bau- und Ordnungsverwaltung Weißandt-Görlitz mit Schreiben vom 28.09.2022	
Die Stadt Südliches Anhalt hat zur 11. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) Bereich „Bernburger Straße“ der Stadt Könnern keine Einwände, Bedenken oder Hinweise.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Belange der Stadt Südliches Anhalt sind nicht betroffen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
mit Schreiben vom 23.05.2023	
Die Stadt Südliches Anhalt hat zur 11. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) Bereich „Bernburger Straße“ der Stadt Könnern keine Einwände, Bedenken oder Hinweise.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Belange der Stadt Südliches Anhalt sind nicht betroffen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
7. Landesamt für Verbraucherschutz Sachsen-Anhalt, Fachbereich Arbeitsschutz	
Keine Äußerung	

08. Stadt Bernburg (Saale), Planungsamt mit Schreiben vom 27.09.2022	
Wahrzunehmende Belange werden nicht berührt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
09. Stadt Arnstein – Quenstedt mit Schreiben vom 12.10.2022	
Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB bestehen von Seiten der Stadt Arnstein keine Einwände gegen den Vorentwurf des Flächennutzungsplanes Bereich „Bernburger Straße“ der Stadt Könnern.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Von Seiten der Stadt Arnstein wurden keine Planungen und sonstigen Maßnahmen, die für die städtebauliche Ordnung des Gebietes bedeutsam sein könnten, eingeleitet.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
mit Schreiben vom 27.04.2023	
Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB bestehen von Seiten der Stadt Arnstein keine Einwände gegen den Entwurf des Flächennutzungsplanes Bereich „Bernburger Straße“ der Stadt Könnern.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Von Seiten der Stadt Arnstein wurden keine Planungen und sonstigen Maßnahmen, die für die städtebauliche Ordnung des Gebietes bedeutsam sein könnten, eingeleitet.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
10. Wasserzweckverband „Saale-Fuhne-Ziethe“ mit Schreiben vom 20.10.2022	
Nach Durchsicht der Planungsunterlagen bestehen keine Einwände gegenüber der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen

Die Entwässerung des geplanten Wohngebietes muss im Trennsystem erfolgen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen Die Entwässerung wird derzeit geprüft und findet im weiteren Verfahren der Entwurfsplanung Berücksichtigung.
Ein Anschluss an die Schmutzwasserentwässerung ist dem Grunde nach in der Bernburger Straße bzw. Köthener Straße möglich	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen
Im Bereich des neu ausgewiesenen Wohngebietes verläuft parallel zu den Bahngleisen eine Regenwasserleitung DN 400, die im weiteren Verlauf die Gleisanlagen quert. Diese Leitung ist abgängig und steht für die RW-Entwässerung des Wohngebietes nicht zur Verfügung. Für diese Leitung wird ein Ersatzneubau, der die bisherigen Mengen und die zusätzlichen Mengen aus dem Wohngebiet aufnimmt, erforderlich.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
mit Schreiben vom 23.05.2023	
Es wird mitgeteilt, dass die Stellungnahmen zum BP vom 18.10.2022 und FNP vom 20.10.2022 weiterhin gelten und zu berücksichtigen sind.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
11. Mitteldeutsche Netzgesellschaft Gas mbH mit Schreiben vom 29.09.2022	
Nach der Durchsicht der eingereichten Unterlagen wird mitgeteilt, dass sich Anlagen der MITNETZ GAS im angegebenen Bereich befinden. Für diese Anlagen wird folgende Auskunft erteilt, welche nicht als Erkundigung (Schachtschein) gilt:	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Gasmitteldruckleitungen	
Dazu übergeben wird der Bestandsplan Blattnr. 1. Weiterhin wurden folgende Dokumente: "Allgemeinen Verhaltensregeln und Vorschriften zum Schutz von Gasanlagen" zur verpflichtenden Beachtung erhalten.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Sollten aus objektiven Gründen die von MITNETZ GAS geforderten Mindestabstände nicht eingehalten oder die Schutzstreifenbereiche nicht freigehalten werden können, soll sich unbedingt mit der MITNETZ GAS zu den dann notwendigen Sicherungsmaßnahmen abgestimmt werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Versorgungsanlagen genießen Bestandsschutz. Sind aufgrund der geplanten Baumaßnahmen Veränderungen am Leitungssystem notwendig oder entstehen andere Aufwendungen, trägt der Verursacher sämtliche dafür anfallende Kosten, sofern in den vertraglichen Vereinbarungen nichts Anderes geregelt ist.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Da der Anlagenbestand ständigen Änderungen und Erweiterungen unterliegt, hat diese Stellungnahme eine Gültigkeit von 2 Jahren ab Ausstellungsdatum.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Die ggf. transparente Darstellung der Sparte Strom/Beleuchtung/Telekommunikation hat nur informativen Charakter. Leitungsauskünfte erhalten Sie bei der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Die Erkundigungspflicht der bauausführenden Firma bleibt von diesem Schreiben unberührt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
12. Industrie- und Handelskammer Halle-Dessau, Geschäftsstelle Dessau	
Keine Äußerungen	
mit Schreiben vom 26.05.2023	
Es bestehen keine Hinweise, Bedenken oder Einwände seitens der Handwerkskammer Halle (Saale).	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

13. Ministerium für Infrastruktur und Digitales des Landes Sachsen-Anhalt mit Schreiben vom 12.10.2022	
Die Prüfung der Unterlagen ergab, dass diese für eine landesplanerische Stellungnahme derzeit nicht ausreichend sind.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
landesplanerische Hinweise:	
Das Vorhaben ist aufgrund der räumlichen Ausdehnung, der geplanten Festsetzungen und den damit verbundenen möglichen Auswirkungen auf die für den betroffenen Bereich planerisch gesicherten Raumfunktionen als raumbedeutsam im Sinne von raumbeanspruchend und raumbeeinflussend einzustufen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Die Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA 2010) und dem Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W). Auf Grund von veränderten räumlichen Zuordnungen ist für den Salzlandkreis jetzt die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg zuständig. Laut der Überleitungsvorschrift in § 2 der Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 gelten die Regionalen Entwicklungspläne für die Planungsregionen fort, soweit sie den in der Verordnung festgelegten Zielen der Raumordnung nicht widersprechen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen
Mit dem LEP-LSA 2010 besteht die Notwendigkeit zur Anpassung der REPs an die neuen Ziele und Grundsätze der Landesplanung und die Grundzentren in der Regionalen Entwicklungsplänen neu festzulegen. Des Weiteren ist im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zu einem Regionalen Entwicklungsplan mit den Kommunen, in denen ein Grundzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums bzw. Grundzentrum festgelegt wird, dieses im Einvernehmen mit ihnen räumlich abzugrenzen (LEP-LSA 2010, Z 38 und Z 39) Die RPG Magdeburg stellt zurzeit einen neuen REP Magdeburg auf, um insbesondere den vorgenannten Anforderungen gerecht zu werden. Mit Beschluss der Regionalversammlung vom 28.07.2021 (Beschluss RV	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

<p>04/2021) wird das Kapitel 4 aus dem Gesamtplan herausgelöst und als Sachlicher Teilplan „Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur – Zentrale Orte / Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge / Großflächiger Einzelhandel“ weitergeführt.</p>	
<p>In den Unterlagen zur 11. Änderung des Flächennutzungsplanes soll auf einer Fläche ca. 3,3 ha eine Wohnbaufläche ausgewiesen werden. Da der Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2009 ist, muss der Nachweis erbracht werden, inwieweit in der Stadt Könnern ein Bedarf an Wohnbauflächen besteht. Anhand aktueller Einwohnerzahlen und auf der Grundlage der jetzt 7. Rationalisierten Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes ist der Bedarf an Wohnbauflächen zu ermitteln. Wohnungsleerstände und Baulücken im gesamten Gemeindegebiet sind bei der Bedarfsermittlung ebenfalls zu berücksichtigen. Die Bedarfsanalyse zu Wohnbauflächen sollte zur 11. Änderung des Flächennutzungsplanes erarbeitet werden und zukünftigen Planungen zu Wohn- und Mischgebieten zu Grunde gelegt werden. Sollte sich nach der Bedarfsanalyse an Wohnbauflächen herausstellen, dass eine Entwicklung auf ca. 3,3 ha möglich ist, wird der o. g. Standort als geeignet angesehen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Laut IGEK Könnern 2030 besteht für die Stadt Könnern 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.</p>
<p>Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2009 sind Wohnbauflächen ausgewiesen, die wahrscheinlich bis heute nicht bebaut sind. Möglicherweise können diese zurückentwickelt werden. Dazu sind ebenfalls Ausführungen zu machen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Großteil der Wohnbauflächen im FNP der Stadt Könnern ist bebaut.</p>
<p>Verweis auf die Bindungswirkungen der Erfordernisse der Raumordnung gemäß § 4 ROG</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Hinweis:</p>	
<p>In den Bezug auf die in Aufstellung befindlichen Ziele der Regionalplanung ist die Geschäftsstelle der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg, die jetzt für den Salzlandkreis und somit auch für die Stadt Könnern zuständig ist, zu beteiligen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.</p>

	Die Regionale Planungsgemeinschaft wurde bereits mit Schreiben vom 15.09.2022 beteiligt.
Hinweise aus dem Raumordnungskataster:	
Die oberste Landesentwicklungsbehörde führt entsprechend § 16 (1) LEntwG LSA das Raumordnungskataster (ROK) des Landes Sachsen-Anhalt und weist die raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen aller Ebenen und Bereiche im Land Sachsen-Anhalt nach. Auf Antrag werden die Inhalte des ROK für die Planung und Maßnahme bereitgestellt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Nach Vorlage der überarbeiteten Planung wird eine landesplanerische Stellungnahme gefertigt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
mit Schreiben vom 08.06.2023 (E-Mail jedoch erst vom 19.06.2023)	
Es wurden zum Vorentwurf des o. g. Planes von der obersten Landesentwicklungsbehörde mit Schreiben vom 12.10.2022 landesplanerische Hinweise gegeben	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Nach Prüfung des Entwurfes wird festgestellt, dass die landesplanerischen Hinweise in der Begründung zum Entwurf nicht genügend beachtet wurden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Da die Unterlagen für eine abschließende landesplanerische Stellungnahme nicht ausreichend sind, werden nochmals landesplanerische Hinweise gegeben.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Wie bereits in den landesplanerischen Hinweisen angemerkt, wurde durch die RPG Magdeburg das Kapitel 4 des neuen REP MD herausgelöst und als Sachlicher Teilplan „Ziele und Grundsätze der Entwicklung der Siedlungsstruktur – Zentrale Orte / Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge / Großflächiger Einzelhandel“ geführt. Dazu gibt es jetzt bereits den 3. Entwurf. Die Inhalte des Punktes 1.5.1 sind zu überarbeiten. Es wurde noch auf das REP Magdeburg, Kapitel 4, Bezug genommen.	Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt. Die Begründung wird dementsprechend angepasst.

Weiterhin wurde in den landesplanerischen Hinweisen vom 12.10.2022 darauf hingewiesen, dass der Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2009 ist und deshalb der Nachweis erbracht werden muss, inwieweit in der Stadt Könnern ein Bedarf an Wohnbauflächen besteht. Anhand aktueller Einwohnerzahlen und auf der Grundlage der vorliegenden 7. Regionalisierten Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes ist der Bedarf an Wohnbauflächen zu ermitteln. Wohnungsleerstände und Baulücken im gesamten Gemeindegebiet sind bei der Bedarfsermittlung ebenfalls zu berücksichtigen. Die Bedarfsanalyse zu Wohnbauflächen sollte zur 11. Änderung des Flächennutzungsplanes erarbeitet werden und zukünftigen Planungen zu Wohn- und Mischgebieten zu Grunde gelegt werden. Sollte sich nach der Bedarfsanalyse an Wohnbauflächen herausstellen, dass eine Entwicklung auf ca. 3,3 ha möglich ist, wird der o. g. Standort als geeignet angesehen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Laut IGEK Könnern 2030 besteht für die Stadt Könnern 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.

Zudem entstehen im Norden von Könnern 2 neue große Gewerbegebiete. Es werden neue Arbeitsplätze geschaffen und der Bedarf nach neuem Wohnraum kann dadurch ebenfalls entstehen.

Laut dem demographischen Wandel steigt ebenso die Nachfrage nach barrierefreiem altersgerechtem Wohnen.

Der Großteil der bestehenden Wohnbauflächen im FNP der Stadt Könnern ist bereits bebaut.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt keine Neuausweisung von Bauflächen. Vielmehr werden im rechtswirksamen FNP dargestellte Bauflächen, für die durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2 „Bernburger Straße“ bereits Baurecht besteht, geändert.

Des Weiteren liegt die Fläche seit Jahren brach. Es konnten keine gewerblichen Nutzungen angesiedelt werden. Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes wird den Grundsätzen der städtebaulichen Entwicklung durch Maßnahmen der Innenentwicklung und aufgrund der Bestandssituation (Brachfläche) auch der

	Wiedernutzbarmachung von Flächen und dem damit verbundenen sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen.
Des Weiteren waren auch keine Angaben zur Anzahl der möglichen Wohneinheiten vermerkt. Diese sind weiterhin nicht enthalten. Da keine Prüfung zu dem Bedarf an Wohnbauflächen erfolgte, kann nicht eingeschätzt werden, ob die Wohnbauflächen in diesem Umfang erforderlich sind.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Baufelder sind großzügig gehalten, um eine flexible Bebauung zu ermöglichen und verschiedene Bedarfe zu decken. Es sind Miet- und Eigentumswohnungen als auch ein und Doppelhäuser zulässig. Zudem wurden noch keine Grundstücksgrenzen festgelegt.
Es wird darauf hingewiesen, dass das IGEK Könnern, auf die sich in den Unterlagen bezogen wird, eine informelle Planung ist. Ob das IGEK Könnern von der Stadt Könnern beschlossen wurde, ist nicht auf den Seiten des IGEK zu erkennen. Im Kommentar des Baugesetzbuches (BauGB), Nr. 175 zum § 1 Abs. 6 BauGB wird darauf verwiesen, dass die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen sind. Gegenstand der Berücksichtigungspflicht ist somit das Ergebnis des Konzeptes oder der Planung, d. h. der von der Gemeinde beschlossene Planungsinhalt. Die Fläche der 11. Änderung kann ich im IGEK nicht finden.	Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Das IGEK Könnern 2030 wurde bereits beschlossen. § 1 Abs. 6 BauGB wurde berücksichtigt
Wie aus den Unterlagen ersichtlich, erhöht sich geringfügig die Wohnbaufläche von ca. 3,3 ha auf ca. 3,5 ha. Es wurde festgestellt, dass eine Splitterfläche bestehen bleiben würde. Diese Splitterfläche ist städtebaulich unvertretbar. Durch die Erweiterung des Geltungsbereichs wird diese Splitterfläche mit überplant und zukünftig als Wohnbaufläche ausgewiesen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Im Moment kann keine andere Aussage von Seiten der obersten Landesentwicklungsbehörde getroffen werden. Die Unterlagen sind aussagefähig zu überarbeiten.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Zudem wird auf die Bindungswirkungen der Erfordernisse der Raumordnung gemäß § 4 Raumordnungsgesetz verwiesen.	Der Hinweis wird zu Kenntnis genommen.

Hinweis:	
In Bezug auf die in Aufstellung befindlichen Ziele der Regionalplanung ist die Geschäftsstelle der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg, die jetzt für den Salzlandkreis und somit auch für die Stadt Könnern zuständig ist, zu beteiligen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg wurde mit Schreiben vom 14.04.2023 beteiligt.
Nach Vorlage der überarbeiteten Planung wird eine landesplanerische Stellungnahme gefertigt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
14. Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt mit Schreiben vom 23.09.2022	
Keine Bedenken oder Anregungen zu den Planungsabsichten	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Jedoch der Hinweis, dass im Plangebiet Grenzeinrichtungen (Grenzmarken) vorhanden sind, welche gegebenenfalls durch zukünftige Bautätigkeit zerstört werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
In diesem Zusammenhang der Verweis auf die Regelung nach § 5 und § 22 des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt (VermGeoG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 2004 (GVBl. LSA S. 716), zuletzt geändert durch Art. 16 des Gesetzes vom 07. Juli 2020 (GVBl. LSA S. 372, 373), wonach derjenige ordnungswidrig handelt, der unbefugt Grenzmarken einbringt, verändert oder beseitigt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
15. Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt	
Keine Äußerungen	

mit Schreiben vom 26.05.2023	
Durch die zuständigen Fachdezernate der Bereiche Bergbau und Geologie des LAGB erfolgten Prüfungen zur Anfrage, um auf mögliche bergbauliche/geologische Beeinträchtigungen hinweisen zu können.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Aus den Bereichen Bergbau und Geologie kann Folgendes mitgeteilt werden:	
<u>Bergbau</u>	
Belange, die das LAGB, Abteilung Bergbau zu vertreten hat, stehen den Planungen im Zuge der 11. Änderung des o.g. FNP (Bereich Bernburger Straße) nicht entgegen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Bergbauliche Arbeiten oder Planungen, die den Maßgaben des Bundesberggesetzes unterliegen, werden durch das Vorhaben/die Planung nicht berührt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen durch umgegangenen Altbergbau liegen dem LAGB im Änderungsbereich nicht vor.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
<u>Geologie</u>	
Vom tieferen geologischen Untergrund ausgehende, durch natürliche Subrosionsprozesse bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche (bspw. Erdfälle) sind dem LAGB im zu betrachtenden Standortbereich nicht bekannt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Diese Stellungnahme wird aufgrund der elektronischen Vorgangsbearbeitung im LAGB ausschließlich in digitaler Form versendet.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

16. 50Hertz Transmission GmbH mit Schreiben vom 20.09.2022	
Im Plangebiet befinden sich derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen (z. B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen) oder sind in nächster Zeit geplant sind.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wird sich Leitungsbetreiber nicht geäußert.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Diese Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
mit Schreiben vom 20.04.2023	
Im Plangebiet befinden sich derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen (z. B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen) oder sind in nächster Zeit geplant sind.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Diese Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
17. MIDEWA GmbH mit Schreiben vom 10.10.2022	
Dem Entwurf der Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Bernburger Straße“ wird im Rahmen der Äußerungsrechte gemäß § 4 BauGB als Träger öffentlicher Belange zugestimmt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Es wird auf die Stellungnahmen zum Flächennutzungsplan vom 03.06.2022 und vom 29.03.2021 verwiesen, welche weiterhin gültig sind.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme hat eine Gültigkeit von zwei Jahren. Wird mit dem Vorhaben erst nach dieser Frist begonnen oder werden wesentliche Änderungen an den Bauleitplanungen vorgenommen, die entweder die Belange der MIDEWA GmbH berühren oder dadurch eine weitere Anhörung aller Träger öffentlicher Belange erforderlich wird, ist die MIDEWA GmbH erneut anzuhören und zur Stellungnahme aufzufordern.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Eigene Planungsabsichten bestehen innerhalb des beschriebenen Gebietes nicht.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
mit Schreiben vom 25.04.2023	
Dem Entwurf der 11. Änderung der Stadt Könnern „Bernburger Straße“ wird im Rahmen der Äußerungsrechte gemäß § 4 BauGB als Träger öffentlicher Belange zugestimmt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Es wird auf die Stellungnahmen zum Flächennutzungsplan vom 03.06.2020, 29.03.2021 und 10.10.2022 verwiesen, welche weiterhin gültig sind.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Die Stellungnahme hat eine Gültigkeit von zwei Jahren. Wird mit dem Vorhaben erst nach dieser Frist begonnen oder werden wesentliche Änderungen an den Bauleitplanungen vorgenommen, die entweder die Belange der MIDEWA GmbH berühren oder dadurch eine weitere Anhörung aller Träger öffentlicher Belange erforderlich wird, ist die MIDEWA GmbH erneut anzuhören und zur Stellungnahme aufzufordern.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Eigene Planungsabsichten bestehen innerhalb des beschriebenen Gebietes nicht.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

18. Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg mit Schreiben vom 18.10.2022	
Die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg (RPM) nimmt gemäß § 2 Abs. 4 in Verbindung mit § 21 Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23. April 2015 für ihre Mitglieder, zu denen der Landkreis Börde, der Landkreis Jerichower Land, die Landeshauptstadt Magdeburg sowie der Salzlandkreis gehören, die Aufgabe der Regionalplanung wahr.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
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 2. Entwurfs des Sachlichen Teilplanes erfolgte gemäß Beschluss der Regionalversammlung vom 22.06.2022 (Beschluss RV 04/2022) in der Zeit vom 25.07.2022 bis 31.08.2022.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
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.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes südlich der Bahnlinie sind innovative und barrierefreie Bungalows, Einfamilienwohnhäuser und Geschosswohnungsbau geplant. Da der Bebauungsplan nicht aus dem	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

geltenden Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, ist eine Änderung notwendig.	
Könnern ist im 2. Entwurf des Sachlichen Teilplanes Zentrale Orte als Grundzentrum festgelegt. Grundzentren sind als Standorte zur Konzentration von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen sowie der gewerblichen Wirtschaft zu sichern und zu entwickeln. Sie sind in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs einzubinden. (2. Entwurf STP ZO, Z 4.1-8) Der Bebauungsplan befindet sich in der Abgrenzung des Zentralen Ortes.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Der Flächennutzungsplanänderung fehlt ein Bedarfsnachweis für die geplante Wohnbebauung. Des Weiteren enthält der geltende Flächennutzungsplan Wohnbauflächen, die seit über 10 Jahren nicht bebaut wurden. Es ist zu überprüfen, ob diese mit der Änderung zurückgenommen werden können.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen Der Wohnbauflächenbedarf ist dem IGEK Könnern 2030 zu entnehmen und auch vom demographischen Wandel abgeleitet. Die vorhandenen Wohnbauflächen sind zum Großteil bebaut.
Die Begründung ist zu überarbeiten und zu ergänzen. Da es sich um in Aufstellung befindliche Erfordernisse des REP MD/Sachlichen Teilplanes ZO handelt, wird darauf hingewiesen, dass sich im Laufe des Verfahrens Änderungen ergeben können.	Die Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt. Die Begründung wird dementsprechend angepasst.
Die Feststellung der Vereinbarkeit der o.g. Planung/Maßnahme mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung erfolgt gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 10 LEntwG LSA durch die oberste Landesentwicklungsbehörde im Rahmen der landesplanerischen Abstimmung in Form einer landesplanerischen Stellungnahme.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
mit Schreiben vom 08.06.2023	
Die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg (RPM) nimmt gemäß § 2 Abs. 4 in Verbindung mit § 21 Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23. April 2015 für ihre Mitglieder, zu denen der Landkreis Börde, der Landkreis Jerichower Land, die	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

<p>Landeshauptstadt Magdeburg sowie der Salzlandkreis gehören, die Aufgabe der Regionalplanung wahr.</p>	
<p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Daten werden in der Begründung angepasst.</p>
<p>In der Sitzung der Regionalversammlung am 12.10.2022 hat diese mit Vorlage RV 07/2022 beschlossen, ihren Beschluss zur Vorlage RV 04/2010 vom 03. März 2010 zur Aufstellung des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Magdeburg dahingehend zu ändern, dass das Kapitel 5.4 Energie mit den Gliederungspunkten 5.4.1 Nutzung der Windenergie, 5.4.2 Biomasse, 5.4.3 Solarenergie nicht mehr Gegenstand dieses Aufstellungsverfahrens ist. Ebenfalls in der Sitzung der Regionalversammlung am 12.10.2022 hat diese zum Kapitel Energie mit Vorlage RV 08/2022 die Aufstellung eines Sachlichen Teilplans „Ziele und Grundsätze zur Energie in der Planungsregion Magdeburg“ mit Umweltbericht für das Gebiet der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg und die Einleitung des Aufstellungsverfahrens gemäß § 9 Abs. 1 Raumordnungsgesetz, § 7 Abs. 2 i. V. m. § 2 Abs. 4 LEntwG LSA beschlossen. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt des Landesverwaltungsamtes Sachsen-Anhalt vom 15.11.2022 (Seite 161 ff.) sowie auf der Internetseite der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>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.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung südlich der Bahnlinie sind innovative und barrierefreie Bungalows, Einfamilienwohnhäuser und Geschosswohnungsbau geplant. Da der Bebauungsplan nicht aus dem geltenden Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, ist eine Änderung notwendig.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Könnern ist im 3. Entwurf des Sachlichen Teilplanes Zentrale Orte als Grundzentrum festgelegt. Grundzentren sind als Standorte zur Konzentration von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen sowie der gewerblichen Wirtschaft zu sichern und zu entwickeln. Sie sind in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs einzubinden. (3. Entwurf STP ZO, Z 4.1-8) Der Bebauungsplan befindet sich in der Abgrenzung des Zentralen Ortes.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Gemäß Z 39 des LEP LSA 2010 sind im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Regionalen Entwicklungsplan mit den Kommunen, in denen ein Zentraler Ort festgelegt wird, dieser im Einvernehmen räumlich abzugrenzen. Der Geltungsbereich befindet sich vollständig in der Abgrenzung des Grundzentrums Könnern.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Sowohl in der Begründung der FNP-Änderung als auch im BP sind nur vage Angaben zum Wohnbauflächenbedarf. Eine quantifizierte Aussage fehlt. Auf diesen Missstand wurde bereits in der ersten Beteiligungsrunde hingewiesen. Aufgrund des unzureichenden Bedarfsnachweises und der geplanten Wohneinheiten kann die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg nicht feststellen, ob die Planung der Stufe eines Grundzentrums gemäß Z 4.1-8 entspricht.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Wohnbauflächenbedarf ist dem IGEK Könnern 2030 zu entnehmen und auch vom demographischen Wandel abgeleitet.</p>

Als Orientierungshilfe für den Nachweis kann das Z 4-3 des 3. Entwurfs des STP ZO sowie dessen Begründung dienen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Aufgrund des unzureichenden Nachweises ist eine abschließende Einschätzung zur Vereinbarkeit mit den in Aufstellung befindlichen Zielen der Raumordnung in der Planungsregion Magdeburg nicht möglich. Da es sich um in Aufstellung befindliche Erfordernisse des REP MD/Sachlichen Teilplanes ZO handelt, wird darauf hingewiesen, dass sich im Laufe des Verfahrens Änderungen ergeben können. Gemäß § 12 Abs. 2 ROG kann die Maßnahme/Planung befristet untersagt werden, wenn die Verwirklichung der vorgesehenen Ziele der Raumordnung unmöglich gemacht oder erschwert wird.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Die Feststellung der Vereinbarkeit der o.g. Planung/Maßnahme mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung erfolgt gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 10 LEntwG LSA durch die oberste Landesentwicklungsbehörde im Rahmen der landesplanerischen Abstimmung in Form einer landesplanerischen Stellungnahme.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
19. Landesstraßenbaubehörde Sachsen-Anhalt (LSBB), Regionalbereich West mit Schreiben vom 19.10.2022	
1. Zuständig für die klassifizierten Straßen in der Baulast des Bundes (Bundesstraßen) und des Landes (Landesstraßen) ist im Salzlandkreis der Regionalbereich West (RB West) der LSBB.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
2. Belange des RB West der LSBB werden durch die o. g. Bauleitplanung mittelbar innerhalb des Erschließungsbereiches der L 50 OD Könnern berührt. Der Erschließungsbereich endet von Netzknoten 4336049 bei Station 0.953.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
3. Mit der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Bernburger Straße“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

ein Plangebiet für generationsübergreifendes Wohnen geschaffen werden. Gegen dieses Vorhaben bestehen dem Grunde nach keine Bedenken.	
4. Grundsätzlich ist bei der Entwicklung / planungsrechtlichen Absicherung des o. g. Wohngebietes das Straßengesetz des Landes Sachsen-Anhalt (StrG LSA) vom 06.07.1993 (GVBl. LSA 1993, S. 334) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. Juni 2018 (GVBl. LSA S. 187) zu beachten.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
5. Planungen des Landes sind derzeit nicht zu berücksichtigen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen
7. Der Schutzanspruch der Wohnbebauung gegenüber dem Bestand (L 50) ist der im BP- Verfahren zuständigen Immissionsschutzbehörde nachzuweisen.	Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt. Ein Schallschutzgutachten wurde beauftragt.
mit Schreiben vom 26.05.2023	
1. Zuständig für die klassifizierte Straßen in der Baulast des Bundes (Bundesstraßen) und des Landes (Landesstraßen) ist im Salzlandkreis der Regionalbereich West (RB West) der LSBB.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
2. Belange des RB West der LSBB werden durch die o. g. Bauleitplanung mittelbar innerhalb des Erschließungsbereiches der L 50 OD Könnern berührt. Der Erschließungsbereich endet von Netzknoten 4336049 bei Station 0.953.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
3. Mit der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Bernburger Straße" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Plangebiet für generationsübergreifendes Wohnen geschaffen werden. Gegen die Nutzungsartenänderung (von GE in WA) bestehen dem Grunde nach keine Bedenken.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
4. Grundsätzlich ist bei der Entwicklung / planungsrechtlichen Absicherung des o. g. Wohngebietes das Straßengesetz des Landes Sachsen-Anhalt (StrG	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

LSA) vom 06.07.1993 (GVBl. LSA 1993, S. 334) zu- letzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. März 2023 (GVBl. LSA S. 178), zu beachten.	
5. Zur Bauleitplanung liegt die Stellungnahme der LSBB vom 19.10.2022 vor. Die Stellungnahme ist im Allgemeinen nach wie vor gültig (vgl. Anlage).	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
6. In der Schallimmissionsprognose, Gutachten-Nr.: 1 - 21 - 05 - 533_Rev01 der öko - control GmbH vom 22.02.2023, wurden als Eingangsdaten die Werte der Straßenverkehrszählung 2015 (SVZ 2015) verwendet. Es Sicht der LSBB sollte der Abgleich mit den Werten der SVZ 2021 hergestellt werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es gab erneut 2 Verkehrszählungen im März, nach denen wurde dann der Knotenpunkt geplant.
20. Landesverwaltung Sachsen-Anhalt, Obere Immissionsschutzbehörde	
Keine Äußerungen	
mit Schreiben vom 01.06.2023 (Fristverlängerung)	
Vorausschickt wird, dass die Fachreferate der Landesverwaltungsamtes Sachsen- Anhalt im Vorentwurfsverfahren im Herbst 2022 offensichtlich nicht beteiligt wurden. Das Planverfahren ist jedenfalls im hausinternen TÖB- Beteiligungsportal nicht eingestellt. Daher konnte im Herbst 2022 keine Stellungnahme zum Vorentwurf abgegeben werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Mit der in Rede stehenden 11. Änderung des Flächennutzungsplanes soll eine ca. 3,5 ha umfassende G- Baufläche am nördlichen Siedlungsrand der Kernstadt Könnern in W- Baufläche geändert werden, um den Standort für generationsübergreifendes Wohnen zu entwickeln.	
Aus Sicht der oberen Immissionsschutzbehörde bestehen erhebliche Bedenken gegen die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Könnern.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

<p>Begründung:</p>	
<p>Ca. 2 km nord- nordwestlich des Änderungsgebietes betreibt die Pfeifer & Langen GmbH & Co KG eine Großanlage zur Herstellung von Zucker aus Zuckerrüben mit einer Kapazität von 3.750 t Zucker pro Tag. Die Anlage unterliegt der Genehmigungsbedürftigkeit nach den §§ 4 ff. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG). Der Betrieb von Zuckerfabriken ist mit erheblichen Geruchsemissionen verbunden. Des Weiteren befindet sich in nur 200 bis 400 Meter Entfernung eine Schweinemastanlage. Die Anlage hat eine Tierplatzkapazität von 2.580 Mastschweine- und 1.494 Ferkelplätzen in 3 Ställen und unterliegt ebenfalls der Genehmigungsbedürftigkeit nach den §§ 4 ff. BImSchG. Betreiber ist derzeit die Genesis Deutschland GmbH. Zuständig für die Belange des Immissionsschutzes für beide Anlagen ist die obere Immissionsschutzbehörde (LVwA LSA).</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Der Betrieb beider Anlagen wirkt in Summe in einer Weise auf den Änderungsbereich ein, wonach der nach der TA Luft Anhang 7 Nr. 3.1 maßgebliche Geruchs- Immissionswert für Wohngebiete in Höhe von 0,10 (10% Geruchswahrnehmungshäufigkeit) mit überschritten ist. Anhand vorliegender Immissionsprognosen ist im Änderungsbereich mit einer Geruchswahrnehmungshäufigkeit von 13% der Jahresstunden zu rechnen. Der Immissionswert für die bisher festgesetzte gewerbliche Nutzung von 15% ist eingehalten, der für Wohngebiete überschritten. Mithin können aus immissionsschutzrechtlicher Sicht erhebliche Geruchsbelästigungen und somit schädliche Umwelteinwirkungen im Änderungsbereich nicht ausgeschlossen werden. Es bestehen erhebliche Bedenken gegen die Entwicklung eines Wohngebietes am vorgesehen Standort.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hauptwindrichtung in Könnern ist aus Süd-Westen kommend. Nordwinde, welche die möglichen Geruchsemissionen der Schweinemastanlage oder der Zuckerfabrik in das Wohngebiet tragen würden, sind dagegen sehr selten.</p> <p>Die Stadt Könnern ist ländlich geprägt, Gerüche aus der Tierhaltung und Landwirtschaft sind somit nicht A-typisch und werden zu einem gewissen Maß von der Bevölkerung toleriert. In Bezug auf die bereits jetzt schon vorhandene Wohnbebauung im Umkreis der Schweinemastanlage, sehen wir den Betreiber in der Pflicht die Grenzwerte einzuhalten. Die Anlage unterliegt lediglich einem Bestandschutz, jegliche Erweiterung oder Änderung der Anlage dürfte auf Grund der Ortsnähe nicht genehmigungsfähig sein. Wir gehen davon das das ein langfristiger Betrieb der Anlage daher nicht rentabel ist und gegebenen falls aufgegeben wird.</p>

	<p>Zudem wird der Bau einer 3 m hohen Lärmschutzwand mit dazugehörigen Bepflanzungen südlich der Bahnanlage festgesetzt, die ebenfalls einen Betrag zur Minimierung von Geruchsimmissionen leisten kann.</p>
<p>Zudem werden in der schalltechnischen Untersuchung Immissionswertüberschreitungen im Zusammenhang mit der Heranplanung der schutzbedürftigen Wohnbaufläche die westlich angrenzenden gewerblichen Nutzungen/ Baugebiete festgestellt. Gelöst werden soll der Konflikt durch bauliche Maßnahmen am Schutzobjekt. Es sei darauf hingewiesen, dass Schallimmissionen ausgehend von gewerblichen Anlagen nach der TA Lärm beurteilt werden. Die TA Lärm stellt – im Unterschied zum Verkehrslärm- generell auf Außenlärmpegel ab. Die Festsetzung von Lärmpegelbereichen in Verbindung mit entsprechenden baulichen Schutzmaßnahmen zur Gewährleistung von Innenpegeln ist hier nicht geeignet. Auf Grund prognostizierter Immissionswertüberschreitungen außen greift die Planung in Rechte der Anlagenbetreiber ein. Zuständig für die Belange des Immissionsschutzes ist hier die untere Immissionsschutzbehörde.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Des Weiteren werden infolge der direkten Heranplanung der Wohnbaufläche an die Bahnstrecke erhebliche Belästigungen durch Schienenverkehrslärm prognostiziert. Diese sollen durch passive Lärmschutzmaßnahmen gemindert werden. Diese wirken ausschließlich bei geschlossenen Fenstern. Derartige Maßnahmen sind in innerstädtischen Lagen insbesondere in Großstädten übliche Praxis. In ländlichen Räumen sollte hingegen nach geeigneteren Standorten gesucht werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird die Errichtung der schutzbedürftigen Räume auf der lärmabgewandten Gebäudeseite (Süden) oder der Einbau von Lärmschutzfenster mit speziellen Lüftungen für die schutzbedürftigen Räume auf der lärmzugewandten Seite (Norden) für WA1 (Ausnahme Erdgeschoss) und im westlichen Teil des WA2 im Bebauungsplan festgelegt.</p>
<p>Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Neuausweisung einer Wohnbaufläche an besagtem Standort aus Sicht der oberen Immissionsschutzbehörde in mehrfacher Hinsicht gegen den allgemeinen Planungsgrundsatz des § 50 BImSchG verstößt, wonach ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete so anzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen so weit wie möglich vermieden werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es werden sowohl aktive als auch passive Lärmschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt.</p>

21. Amt für Landwirtschaft, Flurerneuerung und Forsten-Mitte mit Schreiben vom 17.10.2022	
Gegenüber dem Vorhaben bestehen aus Sicht der Abteilung Agrarstruktur und der Fachstelle Landwirtschaft keine Bedenken.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
mit Schreiben vom 09.06.2022 (Fristverlängerung)	
Gegenüber dem Vorhaben bestehen aus Sicht des Amtes für Landwirtschaft, Flurerneuerung und Forsten-Mitte keine Bedenken.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
22. Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, Referat Naturschutz, Landschaftspflege, Bildung für nachhaltige Entwicklung	
Keine Äußerung	
mit Schreiben vom 16.05.2023	
Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege für die 11. Änderung des hier benannten Flächennutzungsplanes vertritt die Naturschutzbehörde des Salzlandkreises.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Hinweis: Umweltschadengesetz und Artenschutzrecht sind zu beachten. Ich verweise in diesem Zusammenhang insbesondere auf § 19 BNatSchG i. V. m. dem Umweltschadengesetz (vom 10. Mai 2007, BGBl. Teil I S. 666) sowie auf die §§ 44 und 45 BNatSchG.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

23. GDMcom Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation mbH mit Schreiben vom 23.09.2022	
Die GDMcom erteilt Auskunft zum angefragten Bereich für die folgenden Anlagenbetreiber:	
Anlagenbetreiber Erdgasspeicher Peissen GmbH Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen- Sachsen) ONTRAS Gastransport GmbH VNG Gasspeicher GmbH	
Diese Auskunft gilt nur für den dargestellten Bereich und nur für die Anlagen der vorgenannten Unternehmen, so dass noch mit Anlagen weiterer Betreiber gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte einzuholen sind.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Im angefragten Bereich befinden sich keine Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der/s oben genannten Anlagenbetreiber/s.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
keine Einwände gegen das Vorhaben.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Auflage:	
Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, eine erneute Anfrage durchzuführen.	Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt. Sollte sich der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitern oder verlagern oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so wird eine erneute Anfrage durchgeführt.
Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen vorgesehen sind, hat durch den Bauausführenden rechtzeitig - also mindestens 6 Wochen vor Baubeginn - eine erneute Anfrage zu erfolgen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

<u>Weitere Anlagenbetreiber</u>	
Im angefragten Bereich können sich Anlagen Dritter befinden, für die GDMcom für die Auskunft nicht zuständig ist.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
mit Schreiben vom 27.04.2023	
Die GDMcom erteilt Auskunft zum angefragten Bereich für die folgenden Anlagenbetreiber: Anlagenbetreiber Erdgasspeicher Peissen GmbH Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen- Sachsen) ONTRAS Gastransport GmbH VNG Gasspeicher GmbH	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Diese Auskunft gilt nur für den dargestellten Bereich und nur für die Anlagen der vorgenannten Unternehmen, so dass noch mit Anlagen weiterer Betreiber gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte einzuholen sind.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Im angefragten Bereich befinden sich keine Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der/s oben genannten Anlagenbetreiber/s.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
keine Einwände gegen das Vorhaben.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Auflage:	
Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, eine erneute Anfrage durchzuführen.	Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt. Sollte sich der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitern oder verlagern oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so wird eine erneute Anfrage durchgeführt.

Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen vorgesehen sind, hat durch den Bauausführenden rechtzeitig - also mindestens 6 Wochen vor Baubeginn - eine erneute Anfrage zu erfolgen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
<u>Weitere Anlagenbetreiber</u>	
Im angefragten Bereich können sich Anlagen Dritter befinden, für die GDMcom für die Auskunft nicht zuständig ist.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
24. Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, Referat Wasser	
Keine Äußerungen	
mit Schreiben vom 16.05.2023	
Es wird als Träger öffentlicher Belange mitgeteilt, dass für das Vorhaben „11. Änderung FNP Stadt Könnern Bereich "Bernburger Straße"" keine wahrzunehmenden Belange in Zuständigkeit des Referats 404 – Wasser – berührt werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
25. Unterhaltungsverband „Westliche Fuhne/Ziethe“ Körperschaft des öffentlichen Rechts	
Keine Äußerungen	
26. Deutsche Telekom Technik GmbH mit Schreiben vom 21.10.2022	
Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs.1TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

<p>Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Im Rahmen dieser Vollmacht wird zu der Planung Stellung genommen.</p>	
<p>Die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) Bereich Bernburger Straße Könnern wird zur Kenntnis genommen. Zum Bebauungsplan Nr.02 Bereich Bernburger Straße Könnern wurde separat Stellung genommen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Im direktem Planbereich befinden sich keine Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH. Unsere Telekommunikationslinien befinden sich im Straßenbereich. Unmittelbar betroffen sind Telekommunikationslinien mit regionaler und überregionaler Bedeutung.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Die dargestellten Telekomtrassen bedeuten: Schwarz (durchgehend) = Rohrtrasse Schwarz (Punkt - Strich) = ui - Trasse Schwarz (Strich - Strich) = oi - Trasse Grau = alte Telekomtrasse (außer Betrieb)</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Für Tiefbauunternehmen steht die „Trassenauskunft Kabel“ (Kabeleinweisung via Internet) zur Verfügung.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom ist zu beachten.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>27. Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH</p>	
<p>Keine Äußerungen</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

28. Stadt Gerbstedt, Bauverwaltung mit Schreiben vom 23.09.2022	
Durch den Vorentwurf der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Könnern werden keine planungsrechtlichen Belange der Stadt Gerbstedt berührt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Für den Geltungsbereich sind keine Anlagen in der Trägerschaft der Stadt Gerbstedt bekannt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Seitens der Stadt Gerbstedt sind keine Planungen beabsichtigt oder eingeleitet, welche für die städtebauliche Ordnung des Gebietes bedeutsam sind.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
mit Schreiben vom 25.05.2023	
Durch den Entwurf der 11. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Könnern werden keine planungsrechtlichen Belange der Stadt Gerbstedt berührt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Für den Geltungsbereich sind keine Anlagen in der Trägerschaft der Stadt Gerbstedt bekannt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Seitens der Stadt Gerbstedt sind keine Planungen beabsichtigt oder eingeleitet, welche für die städtebauliche Ordnung des Gebietes bedeutsam sind.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
29. Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr	
Keine Äußerung	
30. Stadt Aschersleben	
Keine Äußerung	

31. Stadt Köthen	
Keine Äußerung	
32. Kreiswirtschaftsbetrieb des Salzlandkreises	
Die Belange des Kreiswirtschaftbetriebes sind Bestandteil der Stellungnahme des Salzlandkreises.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
33. Stadt Wettin-Löbejün	
Keine Äußerung	
34. Salzlandkreis mit Schreiben vom 20.10.2022	
Die untere Landesentwicklungsbehörde äußert:	
1. Ziele der Raumordnung	
Nach Rücksprache mit der obersten Landesentwicklungsbehörde ² (oLEB) liegen die Planunterlagen der obersten Landesentwicklungsbehörde vor. Die landesplanerische Stellungnahme nach §13 Abs. 2 LEntwG LSA ³ i. V. m. § 2 Abs. 2 Nr. 10 LEntwG LSA durch die oLEB wird noch erfolgen und ist entsprechend zu berücksichtigen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen
2. Planungsgrundsätze und Planungsgebot	
Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Erforderlichkeit ergibt sich regelmäßig aus den Entwicklungsvorstellungen der Gemeinden. Das Planungserfordernis für die	Der Hinweis wird zu Kenntnis genommen.

<p>11. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) Könnern ergibt sich aus der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Bernburger Straße. Es soll eine städtebauliche Neuordnung für den Geltungsbereich der 2. Änderung erfolgen, da im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2 Festsetzungen getroffen wurden, welche nicht mehr den aktuellen Entwicklungsvorstellungen der Stadt Könnern entsprechen. So sollen für das Plangebiet die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, den Standort für generationsübergreifendes Wohnen in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO4 zu entwickeln.</p>	
<p>Mit der 11. Änderung des FNP sollen die Darstellungen des rechtswirksamen FNP entsprechend der neuen planerischen Zielstellung für das Plangebiet geändert werden, so dass das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB eingehalten wird.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Der rechtswirksame FNP 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.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Die 11. Änderung des FNP der Stadt Könnern bedarf der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde (Salzlandkreis) nach § 6 Abs. 1 BauGB.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Darüber hinaus wurde im Rahmen der Recherche auf der Homepage der Stadt Könnern festgestellt, dass die rechtskräftigen Bebauungspläne, vorhabenbezogenen Bebauungspläne, die bestehenden Vorhaben- und Erschließungspläne sowie die rechtskräftigen Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB noch immer nicht eingestellt sind. Mit dem Inkrafttreten des BauGB 2017 ist die Bereitstellung dieser Pläne gemäß § 10a Abs. 2 BauGB eine Sollvorschrift und sollte schnellstmöglich umgesetzt werden. Der Zugang dieser Pläne soll für die Öffentlichkeit und auch besonders für potentielle Investoren eine gute Möglichkeit bieten, Informationen zu bestehenden Standortkapazitäten zu erlangen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>3. Planunterlagen</p>	
<p>Beim Vergleich der zur Verfügung gestellten Unterlagen in Papierform mit denen, die auf der Internetseite der Stadt Könnern im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung veröffentlicht wurden, wurde festgestellt, dass die jeweiligen Planzeichnungen nicht identisch sind. In diesem Zusammenhang weise ich grundsätzlich darauf hin, dass für die Beurteilung von Bauleitplanentwürfen stets die Planzeichnungen in Papierform maßgeblich sind, da diese letztendlich als Planurkunde ausgefertigt und gesiegelt werden. Weiterhin darf es keine Widersprüche zwischen analoger oder digitaler Darstellung der Planungsunterlagen geben. Folglich sollten die in den Beteiligungsverfahren veröffentlichten bzw. vorgelegten Unterlagen hinsichtlich Aufbau und Umfang möglichst der Form entsprechen, die für die endgültige Siegelung und Ausfertigung der Planungsurkunde verwendet werden soll. Widersprüche zwischen analoger oder digitaler Darstellung darf es nicht geben. Für die Beurteilung wurde die in Papierform zur Verfügung gestellte Planzeichnung zu Grunde gelegt.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>3.1 Planzeichnung und Planzeichenerklärung</p>	
<p>Die vorgelegte Planzeichnung entspricht überwiegend <u>nicht</u> den Vorschriften der PlanZV⁵. Es mangelt der Planzeichnung an grundlegenden Anforderungen wie einer eindeutigen Beschriftung des Planinhaltes (FNP-</p>	<p>Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt. Die Planzeichnung wird entsprechend angepasst.</p>

<p>Änderung welcher Gemeinde?), der Verwendung eines geeigneten Maßstabes zur eindeutigen Darstellung des Planinhaltes, einer Übersichtskarte der Gemeinde mit Darstellung des Plangebietes sowie der vollständigen und eindeutigen Darstellung aller in der Planzeichnung dargestellten Planzeichen in der Planzeichenerklärung. Die vorliegende Planzeichnung ist absolut mangelhaft und anhand der nachfolgenden Hinweise und Anmerkungen grundlegend zu überarbeiten.</p>	
<p>Die Planunterlagen sind durch einen Plantitel mit einer eindeutigen Bezeichnung des Plangebietes und der Gemeinde zu bezeichnen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt. Die Planzeichnung wird entsprechend angepasst</p>
<p>Der im vorliegenden Planentwurf gewählte Maßstab (1:1.000) ist nicht geeignet den Inhalt des Bauleitplanes eindeutig darzustellen (§ 1 Abs. 1 Satz 2 PlanZV). Es wird empfohlen, für die Darstellung der 11. Änderung des FNP Könnern den Maßstab 1:5000 zu wählen, der dem des Urplanes entspricht. Es muss keinesfalls der gesamte FNP dargestellt werden. Es genügt ein Kartenausschnitt des zu ändernden Bereiches des FNP, der das Plangebiet mit einem angemessenen Umring der angrenzenden Nutzungen darstellt. Im dargestellten Kartenausschnitt müssen die dargestellten Bereiche 1:1 (farblich, in Strichstärke, verwendete Planzeichen usw.) dem rechtswirksamen FNP entsprechen. Für die Öffentlichkeit muss eindeutig erkennbar sein, dass im Bereich der 11. Änderung tatsächlich der Urplan geändert wird.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Zur Erhöhung der Übersichtlichkeit wird empfohlen die Darstellung einer Übersichtskarte der Gemeinde auf der Planzeichnung mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Auf der Planzeichnung fehlt ein Nordpfeil. Dieser ist zu ergänzen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt. Die Planzeichnung wird entsprechend angepasst</p>
<p>Die Kartengrundlage ist hinsichtlich der Vervielfältigungserlaubnisnummer des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation (LVerGeo) zu</p>	<p>Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.</p>

<p>ergänzen. Des Weiteren wird angeregt, die verwendeten Rechtsgrundlagen auf der Planzeichnung zu ergänzen.</p>	<p>Die Planzeichnung wird entsprechend angepasst</p>
<p>Es wird empfohlen, der Überschrift „Planzeichenerklärung die Rechtsgrundlage nach § 2 Abs. 4 und 5, 2. Halbsatz PlanZV hinzuzufügen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Zur besseren Übersichtlichkeit und Abgrenzung der verwendeten Planzeichen sollten die Überschriften durch eine Nummerierung voneinander abgegrenzt werden.</p> <p>z.B.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) 2. Flächen, Einrichtungen und Anlagen für den Gemeinbedarf (§ 5 Abs. 2 Nr. 2a und Abs. 4 BauGB) 3. Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB) 4. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 2b, Nr. 4 und Absatz 4 BauGB) 5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauGB) 6. Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB) <p>... usw.</p>	<p>Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.</p> <p>Die Planzeichnung wird dementsprechend angepasst.</p>
<p>Die verwendeten Planzeichen sollen im Bauleitplan erklärt werden (§ 2 Abs. 4 PlanZV). So sind in der Planzeichenerklärung alle im Kartenausschnitt dargestellten Plansymbole zu erläutern. Des Weiteren sind auch die verwendeten Bestandssignaturen der Planunterlage in der Planzeichenerklärung darzulegen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.</p> <p>Die Planzeichnung wird dementsprechend konkretisiert.</p>
<p>Das in der Planzeichnung verwendete Planzeichen für die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches weicht von der in der Planzeichenerklärung verwendeten Darstellung ab und ist nicht eindeutig. Für die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist das Planzeichen Nr. 15.13 der Anlage 1 PlanZV zu verwenden. Im Übrigen sollen die verwendeten Planzeichen in</p>	<p>Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.</p> <p>Die Planzeichnung wird dementsprechend angepasst.</p>

<p>Farbton, Strichstärke und Dichte den Planunterlagen in dem verwendeten Maßstab so angepasst werden, dass deren Inhalt erkennbar bleibt (§ 2 Abs. 3 PlanZV).</p>	
<p>Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass in dem vorliegenden Planentwurf die verwendeten Signaturen für den Gebäudebestand nicht eindeutig von den Darstellungen der gewerblichen Bauflächen zu unterscheiden sind. Die dargestellten Inhalte müssen eindeutig und zweifelsfrei erkennbar sein.</p>	<p>Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.</p> <p>Die Planzeichnung wird dementsprechend angepasst.</p>
<p>Darüber hinaus sind vielfach Liniensignaturen erkennbar, welche in der Planzeichnung nicht erklärt sind. Außerdem überlagern sich die Piktogramme der dargestellten Planzeichen teilweise derart, dass die Lesbarkeit beeinträchtigt wird.</p>	<p>Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.</p> <p>Die Planzeichnung wird dementsprechend angepasst.</p>
<p>3.2 Verfahrensvermerke</p>	
<p>Es fehlen die Verfahrensvermerke. Diese sind auf dem Plan darzustellen. Für Unterschriften ist ausreichend Platz vorzuhalten.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanentwurfes wird dies berücksichtigt.</p> <p>Im Vorentwurf müssen keine Verfahrensvermerke auf dem Plan vermerkt werden.</p>
<p>3.3 Begründung</p>	
<p>Auf S. 6 unter Punkt 1.4.2 werden die Inhalte des vorliegenden Planentwurfes erläutert. Im Rahmen der 11. Änderung des FNP sollen innerhalb des Geltungsbereiches die Gewerbeflächen, die Flächen für die Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung und die gemischten Bauflächen in Wohnbauflächen geändert werden. Zur Veranschaulichung wurde nachfolgend ein Ausschnitt des rechtswirksamen FNP Könnern mit der Kennzeichnung des Plangebietes dargestellt (siehe Abbildung 1). Es</p>	<p>Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.</p> <p>Der Geltungsbereich wird dementsprechend angepasst.</p>

<p>wird deutlich, dass die östlich an den Geltungsbereich angrenzenden Darstellungen aus städtebaulicher und stadtplanerischer Sicht keine einheitliche und durchdachte Planung ergeben. So verbleibt die nordwestliche Teilfläche des Flurstückes 8/1 (Gemarkung Könnern, Flur 4) außerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung im rechtswirksamen FNP als Gewerbliche Baufläche zwischen einer Gemischten Baufläche (M, östlich angrenzend) und einer Wohnbaufläche (im Planentwurf der 11. Änderung: W, westlich angrenzend). Hierdurch wird ein städtebauliches Gemengelage provoziert, welche grundsätzlich einer geordneten städtebaulichen Entwicklung widerspricht. Es wird empfohlen, die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches zu prüfen und ggf. anzupassen.</p>	
<p>Hinsichtlich des Entwicklungsgebotes gemäß § 8 Abs. 2 BauGB wird auf S. 4 im 2. Absatz der Begründung ausgeführt, dass die in den Bebauungsplänen ..." vorgesehene Art der Nutzung nicht den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entspricht und somit die Bebauungspläne nicht aus dem wirksamen FNP entwickelt werden können. Die Feststellung, dass dem Entwicklungsgebot hier nicht entsprochen wird, ist grundsätzlich richtig, jedoch ist die Verwendung der Mehrzahl für „Bebauungsplan durchaus irreführend. Denn aufgrund des Grundsatzes der Einräumigkeit und der Posteriorität⁶ kann es für einen abgegrenzten Geltungsbereich nur einen rechtskräftigen Bebauungsplan geben, der dem Entwicklungsgebot nicht gerecht wird. Insofern ist dieser Absatz so zu ändern, dass der Bebauungsplan (Einzahl) nicht den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entspricht. Der Absatz ist entsprechend zu korrigieren.</p>	<p>Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt. Die Begründung wird redaktionell geändert.</p>
<p>Des Weiteren wird auf S. 6 der Begründung unter Punkt 1.4.2 ausgeführt, dass für die vorgesehene Nutzungsänderung die Darstellung im FNP „... entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB von <i>Gewerbegebiet</i>, Flächen für die Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung und ein Teilbereich als gem. mischte Baufläche in <i>Allgemeines Wohngebiet</i>... im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern ist. Diesbezüglich ist zu unterscheiden zwischen Bauflächen als allgemeine Arten der baulichen Nutzung (Wohnbauflächen (W), gemischte Bauflächen (M), gewerbliche Bauflächen (G),</p>	<p>Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt. Die Begründung wird dementsprechend angepasst.</p>

<p>Sonderbauflächen (S)), die üblicherweise im FNP dargestellt werden und Baugebieten (z.B. Kleinsiedlungsgebiete (WS), reine Wohngebiete (WR), allgemeine Wohngebiete (WA), besondere Wohngebiete (WB), Dorfgebiete (MD), Mischgebiete (MI), Kerngebiete (MK), Gewerbegebiete (GE), Industriegebiete (GI), Sondergebiete (SO)) als besondere Arten der baulichen Nutzung, die im Flächennutzungsplan dargestellt bzw. im Bebauungsplan festgesetzt werden können und in ihrer Darstellungsart detaillierter sind als die Bauflächen. Im rechtswirksamen FNP sind im Geltungsbereich des vor- liegenden Planentwurfes Bauflächen (Mischbauflächen (M) und gewerbliche Bauflächen (G)) dargestellt. Entsprechend den Darstellungen in der vorliegenden Planzeichnung der 11. Änderung sollen die Mischbauflächen, die Flächen für Versorgungsanlagen (Abwasserbeseitigung) und gewerblichen Bauflächen innerhalb des Geltungsbereiches in Wohnbauflächen geändert werden. Des Weiteren ist die in diesem Zusammenhang genannte Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB hier nicht zutreffend. Die o.g. Inhalte des FNP werden in § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB geregelt. Die Begründung ist entsprechend zu korrigieren.</p>	
<p>In den Planunterlagen sind die verwendeten Rechtsgrundlagen zu ergänzen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>4. Weitere Hinweise</p>	
<p>Der Salzlandkreis plant und koordiniert den geförderten Breitbandausbau im Rahmen des „Weißen- Flecken- Programms. Der geförderte Breitbandausbau für die Stadt Könnern ist bereits abgeschlossen. Der Ausbau wurde durch die Deutsche Telekom AG durchgeführt. Vor diesem Hintergrund ist die Deutsche Telekom zu beteiligen. Eventuell entsteht ein Bedarf an der Mitverlegung von weiteren Glasfaseranschlusspunkten.</p>	<p>Der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Deutsche Telekom wurde bereits mit Schreiben vom 15.09.2022 beteiligt.</p>
<p>Die untere Naturschutzbehörde gibt zum vorliegenden Planentwurf folgende Hinweise und Anmerkungen, die die bei der weiteren Planung zu beachten sind:</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Im rechtswirksamen FNP der Stadt Könnern, vom Dezember 2009 ist das hier in Rede stehende Plangebiet weitestgehend als gewerbliche Baufläche</p>	<p>Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.</p>

<p>und als Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung sowie zum Teil als gemischte Baufläche dargestellt. Mit der 11. Änderung des FNP beabsichtigt die Stadt Könnern diese Flächen nunmehr als Allgemeines Wohngebiet nach § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern. Es sollen Bauflächen innerhalb des bestehenden Siedlungsbereichs der Stadt Könnern entwickelt werden. Der Landschaftsplan der Stadt Könnern sieht für diese Gebietskulisse neben Wohn- und Mischbauten eine zu erhaltende Grünfläche zwischen der Bahn und der vorhandenen westlichen Bebauung vor. Weiterhin sieht der Landschaftsplan vor, eine zum Teil vorhandene Grünverbindung (Einzelbäume) am Standort als Abgrenzung der vorhandenen Bebauung zu sichern bzw. weiter zu entwickeln. Offensichtlich besteht hier ein Nutzungskonflikt. Bei der weiteren Planung zur 11. Änderung des FNP ist der Landschaftsplan der Stadt Könnern zu berücksichtigen.</p>	<p>Im Umweltbericht wird die zu erhaltende Grünverbindung und welche Gehölze erhalten werden können geprüft.</p>
<p>Durch die untere Wasserbehörde werden folgende Hinweise gegeben:</p>	
<p>Für die ordnungsgemäße Niederschlagswasserbeseitigung ist entsprechend dem § 79b WG LSA7 der Grundstückseigentümer verantwortlich. Niederschlagswasser soll ortsnah versickert oder verrieselt oder direkt in ein Gewässer eingeleitet werden (§ 55 WHG8). Die Benutzung eines Gewässers (Oberflächen- oder Grundwasser) ist gemäß § 10 i.V.m. §§ 8 und 9 WHG erlaubnispflichtig. Die Benutzung eines Gewässers umfasst unter anderem auch das gezielte Versickern von Niederschlagswasser über technische Anlagen. Sollte eine gezielte Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers über technische Anlagen (Rigolen, Versickerungsmulden, Versickerungsschachten etc.) geplant werden, ist ein entsprechender Antrag für die Benutzung des Gewässers bei der unteren Wasserbehörde des Salzlandkreises einzureichen. Die Versickerungsfähigkeit bzw. Versickerungszulässigkeit (Altlasten) des Bodens ist dann durch ein Versickerungsgutachten nachzuweisen. Laut vorliegendem Planentwurf wird die Niederschlagsentwässerung derzeit noch geprüft. Sobald konkrete Vorschläge zur Niederschlagsentwässerung vorliegen, ist die untere Wasserbehörde des Salzlandkreises in die weitere Planung der Erschließung einzubeziehen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Es wird darauf hingewiesen, dass das Entnehmen, Zutagefördern, Zutageleiten und Ableiten sowie das Absenken und Umleiten von Grundwasser durch Anlagen, die hierfür bestimmt oder geeignet sind, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 2 Nr. 1 WHG eine Benutzung eines Gewässers darstellen. Darunter fallen gemäß WHG auch auf eine Bauzeit beschränkte Benutzungen. Sollten bauzeitliche Grundwasserhaltungen für die Durchführung der Maßnahme geplant sein, ist ein Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis vor Beginn der Baumaßnahme beim Fachdienst Natur und Umwelt - untere Wasserbehörde des Salzlandkreises einzureichen. Wird während der Baumaßnahme unbeabsichtigt Grundwasser erschlossen und nachträglich eine Wasserhaltung notwendig, ist dementsprechend unverzüglich ein Antrag zu stellen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Hinsichtlich der Schmutzwasserbeseitigung (Zentrale Entsorgungslösung) hat ein Anschluss an das öffentliche Kanalsystem zu erfolgen. Die Anschlussbedingungen für Schmutzwasser sind durch den Bauherren mit dem Abwasserbeseitigungspflichtigen zu regeln. Hierzu ist im Vorfeld der Maßnahme beim Zweckverband Saale - Fuhne - Ziehte ein Entwässerungsantrag zu stellen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Seitens der unteren Immissionsschutzbehörde werden zum vorliegenden Planentwurf Bedenken geäußert und Maßnahmen benannt. Aufgrund des Heranrückens der geplanten Ausweisung des Wohngebiets an die bereits vorhandenen Gewerbebetriebe in östlicher Richtung, sowie die Bahn in nördlicher Richtung sind aus Sicht des Immissionsschutzes Bedenken anzubringen. Die unter Punkt 2.2.2 der Begründung aufgeführte Maßnahme wird aufgrund der geringen Abstände als nicht ausreichend beurteilt. Das Heranrücken an die bestehenden Gewerbebetriebe mit nur geringen Abständen wurde nicht berücksichtigt. Daher sind für eine Realisierung der Ausweisung der Fläche für Wohnbebauung voraussichtlich aktive und passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich, damit die für Wohnbebauung erforderlichen Lärmimmissionsrichtwerte eingehalten werden können. Im Bebauungsplanverfahren wird daher ein entsprechendes Schallgutachten erforderlich sein.</p>	<p>Die Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.</p> <p>Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanentwurfes wird dies geprüft. Ein Schallschutzgutachten wurde beauftragt und passive und aktive Schallschutzmaßnahmen formuliert.</p>

<p>Die Prüfung auf Kampfmittelverdachtsflächen im Geltungsbereich der o.g. Planung hat ergeben, dass sich im Plangebiet entsprechend der mir zur Verfügung stehenden 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.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>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.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen</p>
<p>Die untere Abfallbehörde, die untere Bauaufsichtsbehörde, die untere Bodenschutzbehörde, der Kreiswirtschaftsbetrieb des Salzlandkreises (KWB), der Fachdienst Brand-, Katastrophenschutz und Rettungsdienst sowie der Fachdienst Gesundheit äußern keine weiteren Hinweise.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>mit Schreiben vom 30.05.2023 (Fristverlängerung)</p>	
<p>Die untere Landesentwicklungsbehörde äußert:</p>	
<p>1. Ziele der Raumordnung</p>	
<p>Die o.g. Planänderung unterliegt der Vorlagepflicht nach § 13 Abs. 1 LEntwG LSA² bei der obersten Landesentwicklungsbehörde³. Die landesplanerische Stellungnahme gemäß § 13 Abs. 2 LEntwG LSA i. V. m. § 2 Abs. 2 Nr. 10 LEntwG LSA ist zu berücksichtigen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Das Berücksichtigungsgebot gilt auch für die erforderliche Stellungnahme gemäß § 2 Abs. 4 Satz 3 LEntwG LSA i. V. m. § 21 Abs. 1 Nr. 2 LEntwG LSA der Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg (Geschäftsstelle, Breiter Weg 193, 39104 Magdeburg).</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>2. Planungsgrundsätze und Plangebot</p>	
<p>Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Erforderlichkeit ergibt sich regelmäßig aus den Entwicklungsvorstellungen der Gemeinden. Das Planungserfordernis für die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) Könnern ergibt sich aus der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Bernburger Straße“. Es soll eine städtebauliche Neuordnung für den Geltungsbereich der 2. Änderung erfolgen, da im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2 Festsetzungen getroffen wurden, welche nicht mehr den aktuellen Entwicklungsvorstellungen der Stadt Könnern entsprechen. So sollen für das Plangebiet die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, den Standort für generationsübergreifendes Wohnen in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO⁴ zu entwickeln. Nach der Erweiterung des Geltungsbereiches um die nord-westliche Teilfläche des Flurstückes 8/1 (Gemarkung Könnern, Flur 4) beträgt die Gesamtgröße des Plangebietes in Übereinstimmung mit dem Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Stadt Könnern ca. 3,5 ha.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Mit der 11. Änderung des FNP sollen die Darstellungen des rechtswirksamen FNP entsprechend der neuen planerischen Zielstellung für das Plangebiet geändert werden, so dass das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB eingehalten wird.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Der rechtswirksame FNP 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</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung Abwasser ge. § 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.</p>	
<p>Die 11. Änderung des FNP der Stadt Könnern bedarf der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde (Salzlandkreis) nach § 6 Abs. 1 BauGB.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>3. Planunterlagen</p>	
<p>3.1 Planzeichnung und Planzeichenerklärung</p>	
<p>Die vorgelegte Planzeichnung entspricht überwiegend <u>nicht</u> den Vorschriften der PlanZV⁵. Es mangelt der Planzeichnung nach wie vor an grundlegenden Anforderungen wie einer eindeutigen Beschriftung des Planinhaltes (FNP-Änderung welcher Gemeinde?), der Verwendung eines geeigneten Maßstabes zur eindeutigen Darstellung des Planinhaltes, einer Übersichtskarte der Gemeinde mit Darstellung des Plangebietes sowie der vollständigen und eindeutigen Darstellung aller in der Planzeichnung dargestellten Planzeichen in der Planzeichenerklärung. Die vorliegende Planzeichnung ist nach wie vor mangelhaft und anhand der nachfolgenden Hinweise und Anmerkungen grundlegend zu überarbeiten.</p>	<p>Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt. Die Planzeichnung wird entsprechend angepasst.</p>
<p>Die Planunterlagen sind durch einen Plantitel mit einer eindeutigen Bezeichnung des Plangebietes und der Gemeinde zu bezeichnen. Beispielhaft könnte der Plantitel wie folgt gestaltet werden (siehe Abbildung 1):</p>	<p>Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt. Die Planzeichnung wird entsprechend angepasst.</p>

<p>Es wird erneut darauf hingewiesen, dass der im vorliegenden Planentwurf gewählte Maßstab (1:1.000) nicht geeignet ist, den Inhalt des Bauleitplanes eindeutig darzustellen (§ 1 Abs. 1 Satz 2 PlanZV). Für die Öffentlichkeit ist nicht zu erkennen, dass im Bereich der 11. Änderung tatsächlich der Urplan geändert wird. Es wird empfohlen, für die Darstellung der 11. Änderung des FNP Könnern den Maßstab 1:5.000 zu wählen, der dem des Urplanes entspricht. Es muss keinesfalls der gesamte FNP dargestellt werden. Es genügt ein Kartenausschnitt des zu ändernden Bereiches des FNP, der das Plangebiet mit einem angemessenen Umring der angrenzenden Nutzungen darstellt. Im dargestellten Kartenausschnitt müssen die dargestellten Bereiche 1:1 (farblich, in Strichstärke, verwendete Planzeichen usw.) dem rechtswirksamen FNP entsprechen. Dies ist bei dem vorliegenden Entwurf nicht gegeben. Die Planzeichnung ist diesbezüglich zu überarbeiten und entsprechend anzupassen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.</p> <p>Die Planzeichnung wird entsprechend angepasst.</p>
<p>Zur Erhöhung der Übersichtlichkeit empfehle ich die Darstellung einer Übersichtskarte der Gemeinde auf der Planzeichnung mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (beispielhaft siehe Abbildung 1).</p>	<p>Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.</p> <p>Die Planzeichnung wird entsprechend angepasst.</p>
<p>Es wird empfohlen, der Überschrift „Planzeichenerklärung die Rechtsgrundlage nach § 2 Abs. 4 und 5, 2. Halbsatz PlanZV hinzuzufügen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.</p> <p>Die Planzeichnung wird dementsprechend angepasst.</p>
<p>Zur besseren Übersichtlichkeit und Abgrenzung der verwendeten Planzeichen sollten die Überschriften durch eine Nummerierung voneinander abgegrenzt werden.</p> <p>z.B.</p> <ol style="list-style-type: none">1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)2. Flächen, Einrichtungen und Anlagen für den Gemeinbedarf (§ 5 Abs. 2 Nr. 2a und Abs. 4 BauGB)3. Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)4. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 2b, Nr. 4 und Absatz 4 BauGB)	<p>Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.</p> <p>Die Planzeichnung wird entsprechend angepasst.</p>

<p>5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauGB) 6. Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB),...usw.</p>	
<p>Im rechtswirksamen FNP ist im Bereich des Plangebietes eine Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt, die in dem vorliegenden Entwurf durch die Wohnbaufläche überlagert wird. Hier ist zu prüfen, ob bzw. inwieweit der Verlauf dieser Hauptverkehrsstraße durch die vorliegende Planung verändert wird. Sofern diese Verkehrsstraße durch die vorliegende Planung nicht verändert wird, sollte der Verlauf in Übereinstimmung mit dem rechtswirksamen FNP in die vorliegende Planung übernommen werden. Die Planzeichnung ist diesbezüglich entsprechend anzupassen. Ebenso ist auch die Begründung diesbezüglich zu ergänzen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die im rechtswirksamen FNP überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße wird als solche nicht genutzt. Die bestehenden Planzeichen außerhalb des Geltungsbereiches werden bei einer erneuten größeren FNP Änderung entfernt.</p>
<p>Die verwendeten Planzeichen sollen im Bauleitplan erklärt werden (§ 2 Abs. 4 PlanZV). So sind in der Planzeichenerklärung alle im Kartenausschnitt dargestellten Plansymbole zu erläutern. Des Weiteren sind auch die verwendeten Bestandssignaturen der Planunterlage in der Planzeichenerklärung darzulegen. Es ist darauf zu achten, dass die Signatur bzw. das Piktogramm der Planzeichen in der Planzeichnung und in der Planzeichenerklärung farblich übereinstimmen und sich maßstäblich gleichen, so dass eine eindeutige Zuordnung zwischen Planzeichnung und Planzeichenerklärung erfolgen kann. Insofern sind folgende Planzeichen in der Planzeichnung bzw. in der Planzeichenerklärung zu überarbeiten:</p>	<p>Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.</p> <p>Die Planzeichnung wird entsprechend angepasst.</p>
<p>→ In der Planzeichnung sind die Piktogramme für die Bauflächen in grüner Linien- und Schriftfarbe dargestellt. Diese sollten in schwarzer Linien- und Schriftfarbe entsprechend den erläuterten Planzeichen in der Planzeichenerklärung dargestellt werden.</p>	<p>Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.</p> <p>Die Planzeichnung wird entsprechend angepasst.</p>
<p>→ Der dargestellte Farbton für die Grünflächen in der Planzeichnung weicht von dem in der Planzeichenerklärung ab. Dies ist entsprechend zu überarbeiten, so dass ein einheitlicher Farbton in der Planzeichnung und in der Planzeichenerklärung verwendet wird.</p>	<p>Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.</p> <p>Die Planzeichnung wird entsprechend angepasst.</p>

<p>→ Das Piktogramm für die Darstellung der Einrichtungen und Anlagen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Soziale Zwecke in der Planzeichnung weicht erheblich von dem entsprechenden in der Planzeichenerklärung ab. Das Planzeichen in der Planzeichnung ist entsprechend anzupassen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt. Die Planzeichnung wird entsprechend angepasst.</p>
<p>→ Die Signatur für die Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen, ist aufgrund der unterschiedlichen maßstäblichen Darstellung nur sehr schwer zuzuordnen. Dies ist ebenfalls so anzupassen, dass sich die Signatur in der Planzeichnung und in der Planzeichenerklärung maßstäblich gleichen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt. Die Planzeichnung wird entsprechend angepasst.</p>
<p>→ Die in der Planzeichnung dargestellten baulichen Anlagen überlagern teilweise die Piktogramme der dargestellten Planzeichen. Dies ist zu überarbeiten. Darüber hinaus sind die verwendeten Planzeichen für die baulichen Anlagen in der Planzeichenerklärung zu erläutern.</p>	<p>Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt. Die Planzeichnung wird entsprechend angepasst.</p>
<p>3.2 Verfahrensvermerke</p>	
<p>Verfahrensvermerke sind auf dem Plan darzustellen. Für Unterschriften ist ausreichend Platz vorzuhalten. Die Daten der bereits statt gefundenen Verfahrenspunkte sind zu ergänzen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt. Die Planzeichnung wird entsprechend angepasst.</p>
<p>Zur Abgrenzung der Verfahrensvermerke und zur besseren Lesbarkeit dieser sollten die Verfahrensvermerke durch eine Nummerierung gegliedert und voneinander abgegrenzt werden.</p>	<p>Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt. Die Planzeichnung wird entsprechend angepasst.</p>
<p>In den Verfahrensvermerken werden mehrfach die Begrifflichkeiten „Bebauungsplan und „Satzung im Zusammenhang mit der 11. Änderung des FNP verwendet. Dies ist nicht zutreffend. Grundsätzlich ist der Flächennutzungsplan als vorbereitende Bauleitplanung keine Satzung und wird als verwaltungsinterne Maßnahme eigener Art ohne Rechtsnormqualität qualifiziert. Bezugnehmend auf den Wortlaut des § 47 Abs. 1 Nr. 1 VwGO⁶ gehört der Flächennutzungsplan nach der Terminologie des BauGB nicht zu den Satzungen und Rechtsverordnungen.⁷ Im Gegensatz</p>	<p>Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt. Die Planzeichnung wird entsprechend angepasst.</p>

<p>zum Bebauungsplan, bei dem es sich um die Ersatzverkündung einer Rechtsnorm handelt (§10 BauGB), ist der Flächennutzungsplan nicht zu verkünden. Er ist keine Satzung (vgl. BVerwG Beschl. v. 20. 7. 1990 - 4 N3/88). Der Flächennutzungsplan bedarf der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde (§ 6 Abs. 1 BauGB). Nach § 6 Abs. 5 Satz 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan mit der ortüblichen Bekanntmachung der Genehmigung wirksam.⁸ Die Verfahrensvermerke sind diesbezüglich zu überarbeiten.</p>	
<p>Hinsichtlich der Unterschriften der Verfahrenspunkte ist in dem vorliegenden Planentwurf lediglich nur eine Unterschrift unter den Verfahrensvermerken vorgesehen. Diesbezüglich wird empfohlen mindestens für die Verfahrenspunkte des Feststellungsbeschlusses, der Genehmigung sowie der ortsüblichen Bekanntmachung der Genehmigung jeweils einen Platzhalter für die Unterschrift des Verfahrenspunktes vorzusehen. Diesbezüglich wird auf das Urteil des OVG Weimar vom 21.09.2011 (1 N 750/06) verwiesen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt. Die Planzeichnung wird entsprechend angepasst.</p>
<p>In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde, in diesem Fall (FNP-Änderung) durch den Landrat des Salzlandkreises (Sitz Bernburg) erfolgt. Der Verfahrenspunkt ist ansprechend anzupassen. Für Stempel und Unterschrift der Genehmigungsbehörde ist ausreichend Platz vorzuhalten.</p>	<p>Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt. Die Planzeichnung wird entsprechend angepasst.</p>
<p>3.3 Begründung</p>	
<p>Insgesamt stellt die vorliegende Begründung die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen der Planung übersichtlich und nachvollziehbar dar.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>4. Weitere Hinweise</p>	
<p>Der Salzlandkreis plant und koordiniert den geförderten Breitbandausbau im Rahmen des „Weißen- Flecken-Programms“. Der geförderte Breitbandausbau für die Stadt Könnern ist bereits abgeschlossen. Der</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Ausbau wurde durch die Deutsche Telekom AG durchgeführt. Vor diesem Hintergrund ist die Deutsche Telekom zu beteiligen. Eventuell entsteht ein Bedarf an der Mitverlegung von weiteren Glasfaseranschlusspunkten.</p>	<p>Die Deutsche Telekom wurde mit Schreiben vom 14.04.2023 beteiligt.</p>
<p>Die untere Naturschutzbehörde stellt fest, dass ihre im Rahmen der Anhörung zum Vorentwurf abgegebene Stellungnahme grundsätzlich ihre Gültigkeit behält. Der Landschaftsplan der Stadt Könnern sieht für den zu ändernden Bereich „Bernburger Straße (ehemaliger Gartenbaubetrieb) am Standort eine zu erhaltende Grünfläche zwischen der Bahn und der vorhandenen westlichen Bebauung vor. Weiterhin sieht der Landschaftsplan vor, eine zum Teil vorhandene Grünverbindung (Einzelbäume) am Standort als Abgrenzung der vorhandenen Bebauung zu sichern bzw. weiter zu entwickeln. Im vorliegenden Planentwurf ist der zu ändernde Bereich lediglich als Wohnbaufläche ausgewiesen. Der Landschaftsplan der Stadt Könnern fand im Entwurf der Flächennutzungsplanänderung keine Berücksichtigung. Laut der vorgenommenen Abwägung zum Vorentwurf (Stand: Juni 2022, Seite 24) sollte im Umweltbericht die zu erhaltende Grünverbindung und welche Gehölze erhalten werden können, geprüft werden. Der Umweltbericht vom 23.02.2023 trifft dazu keine Aussagen. In der weiteren Planung zur 11. Änderung des FNP der Stadt Könnern sind die Aussagen des Landschaftsplanes für die zu ändernde Fläche im Bereich der Bernburger Straße zu berücksichtigen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ausführungen werden im Umweltbericht und der Begründung ergänzt.</p> <p>Festzustellen ist, dass die Ausweisungen des Landschaftsplanes bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan nicht übernommen wurden, 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.</p> <p>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.</p> <p>Zudem können innerhalb der Darstellung von Wohnbauflächen 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 gebäude-bezogenen Freiflächen sein, welche Bestandteil der Bauflächendarstellungen sind. Diese Grünstrukturen können u.a. Straßenbäume, Vorgärten, Hofbegrünungen, grüne Quartiersvernetzungen sein. Diese sind jedoch in diesem Detailierungsgrad nicht Gegenstand der Darstellungen des FNP. Weitere, eigenständige Grünstrukturen und -räume können kleinräumlich auf Ebene der verbindlichen</p>

	<p>Bauleitplanung unter Ausnutzung der Spielräume des Entwicklungsgebots als Grünflächen z.B. mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ oder „Spielplatz“ festgesetzt werden.</p> <p>Aus vorbenannten Gründen werden die Ausweisungen des Landschaftsplanes nicht in die Darstellung des Flächennutzungsplanes übernommen.</p>
<p>Die untere Wasserbehörde führt aus, dass die Stellungnahme der unteren Wasserbehörde zum Vorentwurf dieser Bauleitplanung ihre Gültigkeit behält.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Die Prüfung auf Kampfmittelverdachtsflächen im Geltungsbereich der o.g. Planung hat ergeben, dass sich im Plangebiet entsprechend der zur Verfügung stehenden 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.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>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.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Die unteren Immissionsschutzbehörde, die untere Abfallbehörde, die untere Bodenschutzbehörde, die untere Bauaufsichtsbehörde, der Kreiswirtschaftsbetrieb des Salzlandkreises (KWB), der Fachdienst</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Brand-, Katastrophenschutz und Rettungsdienst sowie der Fachdienst Gesundheit äußern keine weiteren Hinweise.</p>	
<p>35. DB AG – DB Immobilien mit Schreiben vom 07.10.2022</p>	
<p>Gegen die vorgelegte 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Könnern für den Bereich "Bernburger Straße" bestehen seitens der Deutsche Bahn AG und ihrer Konzernunternehmen keine Einwände.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Folgende Hinweise und Forderungen sind bei der Fortführung der Planung zu berücksichtigen.</p>	
<p>Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), welche zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen und Bahnanlagen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive (z.B. Errichtung Schallschutzwände) und passive (z.B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Je weiter die Orientierungswerte der DIN 18005-1 überschritten werden, d.h. je stärker der Lärm das Wohnen beeinträchtigt, desto gewichtiger müssen die für die Wohnbauplanung sprechenden städtebaulichen Gründe sein und umso mehr hat die Gemeinde die baulichen und technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, die ihr zu Gebote stehen, um diese Auswirkung zu verhindern.</p>	<p>Die Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt. Ein Schallschutzgutachten wurde beauftragt. Die Ergebnisse finden Berücksichtigung im Bebauungsplanentwurf.</p>
<p>Abwägungsfehler bei der Abwägung der Belange des Immissionsschutzes und insb. der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Ansehung der Emissionen aus dem Bahnbetrieb sind erheblich i.S.d. § 214</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

BauGB und führen zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans (Urteil VGH Kassel vom 29.03.2012, Az.: 4 C 694/10.N).	
Zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung werden bahnsseitig keine Hinweise gegeben bzw. Forderungen erhoben.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
mit Schreiben vom 09.05.2023	
Gegen die vorgelegte 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Könnern für den Bereich "Bernburger Straße" bestehen seitens der Deutsche Bahn AG und ihrer Konzernunter- nehmen keine Einwände.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Folgende Hinweise und Forderungen sind bei der Fortführung der Planung zu berücksichtigen.	
Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), welche zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Im Zuge der Strategie Starke Schiene kann sich die verkehrliche Entwicklung und somit auch die Belastung durch Emissionen bzw. Immissionen verändern, und ggf. zu Veränderungen bei der Wohn- und Aufenthaltsqualität führen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen und Bahnanlagen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive (z.B. Errichtung Schallschutzwände) und passive (z.B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein Schallschutzgutachten wurde beauftragt. Die Ergebnisse finden Berücksichtigung im Bebauungsplanentwurf. Aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen wurden im Parallelverfahren im Bebauungsplan festgesetzt.

<p>Je weiter die Orientierungswerte der DIN 18005-1 überschritten werden, d.h. je stärker der Lärm das Wohnen beeinträchtigt, desto gewichtiger müssen die für die Wohnbauplanung sprechenden städtebaulichen Gründe sein und umso mehr hat die Gemeinde die baulichen und technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, die ihr zu Gebote stehen, um diese Auswirkung zu verhindern.</p>	<p>Die Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt. Ein Schallschutzgutachten wurde beauftragt. Die Ergebnisse finden Berücksichtigung im Bebauungsplanentwurf.</p>
<p>Abwägungsfehler bei der Abwägung der Belange des Immissionsschutzes und insb. der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Ansehung der Emissionen aus dem Bahnbetrieb sind erheblich i.S.d. § 214 BauGB und führen zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans (Urteil VGH Kassel vom 29.03.2012, Az.: 4 C 694/10.N).</p>	<p>Die Stellungnahme wird zu Kenntnis genommen.</p>
<p>Zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung werden bahnseitig keine Hinweise gegeben bzw. Forderungen erhoben.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>