

Stadt Könnern	Beschluss Nr.: 042/2023 des Stadtrates der Stadt Könnern	Vorlagen-Nr.: 0899/23 Amt: Bauamt AL Aktenzeichen:
--------------------------	---	---

Abwägungsbeschluss zum Entwurf der der 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 2 „Bernburger Straße“ (Generationenpark)

Die Stadträte der Stadt Könnern beschließen in ihrer Sitzung am 05.07.2023:

- Die im Ergebnis der Beteiligungen nach § 2 Abs. 2, § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des B-Planes vorgebrachten Anregungen und Hinweise von Nachbargemeinden sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat der Stadtrat der Stadt Könnern geprüft. Die Ergebnisse der Abwägung von Anregungen und Hinweisen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden entsprechen dem Abwägungskatalog als Anlage zum Abwägungsbeschluss. Von der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgebracht.
- Der Stadtrat der Stadt Könnern beschließt, dass der Abwägungskatalog (Seite 1 bis 70) Bestandteil des Abwägungsbeschlusses wird.
- Der Bürgermeister der Stadt Könnern wird beauftragt, die Behörden deren Anregungen und Hinweise den Inhalt des B-Planes wesentlich berühren, vom Ergebnis der Abwägung unter Angabe der Gründe Kenntnis zu geben.

→ Anlage Abwägungskatalog

Bemerkungen:

Aufgrund des § 33 Abs. 1 des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt waren keine Mitglieder des Stadtrates von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

Aufgrund des § 33 Abs. 4 des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt haben folgende Stadträte weder an der Beratung noch an der Abstimmung mitgewirkt:

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Stadträte der Stadt Könnern: 20 +1

davon anwesend: 17

Ja-Stimmen: 17

Nein-Stimmen: 0

Enthaltungen: 0

Könnern, den 05.07.2023

M. Zbyszewski
Bürgermeister Stadt Könnern

Stadt Könnern

Beschlussvorlage – Vorl.Nr. 0899/23

**Abwägungsbeschluss zum Entwurf der der 2. Änderung
Bebauungsplan Nr. 2 „Bernburger Straße“ (Generationenpark)**

Öffentlichkeitsstatus	öffentlich
Einbringer	Bauamt

Beratungsfolge	Datum
Bauausschuss	27.06.2023
Stadtrat	05.07.2023

2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 2 „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 19.10.2022	
Aus Sicht der Bodendenkmalpflege bestehen gegen die 2. Änderung BPL keinerlei Bedenken.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
mit Schreiben vom 15.05.2023	
Die Teilstellungnahme der Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege geht ggf. gesondert zu.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Aus Sicht der Bodendenkmalpflege bestehen gegen die 2. Änderung BPL keinerlei Bedenken	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
3. Polizeirevier Salzlandkreis mit Schreiben vom 17.10.2022	
Das Polizeirevier Salzlandkreis ist von der Bebauungsmaßnahme 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.
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 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 2. Änderung des B-Planes Nr. 2 „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 2. Änderung des B-Planes Nr. 2 „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 der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „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 der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Bernburger Straße“ der Stadt Könnern	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

<p>Von Seiten der Stadt Arnstein wurden keine Planungen und sonstigen Maßnahmen, die für die städtebauliche Ordnung des Gebietes bedeutsam sein könnten, eingeleitet.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>10. Wasserzweckverband „Saale-Fuhne-Ziethe“ mit Schreiben vom 18.10.2022</p>	
<p>Die Entwässerung des geplanten Wohngebietes erfolgt im Trennsystem.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>(1) Schmutzwasserentsorgung Das Schmutzwasser kann dem Grunde nach über das bestehende Kanalnetz zur Kläranlage Könnern abgeleitet werden. Mögliche Übernahmepunkte befinden sich im Bereich der Bernburger Straße (2 Schächte) und in der Köthener Straße (1 Schacht). Dem Verband sind vor der Erschließungsplanung die geplanten Anschlussmengen (EW-Werte) des Wohngebietes zu benennen, da die Werte mit den Kapazitäten der Kläranlage in Könnern abgeglichen werden müssen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen Die Schmutzwasserentsorgung wird derzeit geprüft und findet im weiteren Verfahren der Entwurfsplanung Berücksichtigung.</p>
<p>(2) Regenwasserableitung Im Bereich des geplanten Wohngebietes verläuft parallel zu den Bahngleisen eine Regenwasserleitung DN 400, die im weiteren Verlauf die Gleisanlagen quert. Diese Leitung ist abgängig und steht für die RW-Entwässerung des Wohngebietes nicht zur Verfügung. Im Bereich des Wohngebietes ist daher ein neuer Regenwassersammler zu planen, der die Mengen aus dem Bestandssystem (ab Köthener Straße) mit aufnimmt und der unmittelbar vor der Bahnquerung des bestehenden RW-Kanals wieder an diesen angeschlossen wird. Für die Planung des RW-Sammlers bedarf es einer gesonderten Vereinbarung zwischen dem Planer des Wohngebietes und dem Wasserzweckverbandes hinsichtlich der Einleitmengen, Ausbauart und Kostenteilung.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen Die Regenwasserableitung wird derzeit geprüft und findet im weiteren Verfahren der Entwurfsplanung Berücksichtigung.</p>
<p>(3) Die Erschließungsplanung ist mit dem Wasserzweckverband „Saale-Fuhne-Ziethe“ rechtzeitig abzustimmen. Vor der geplanten Erschließung ist</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

ein Erschließungsvertrag mit dem Verband, der die rechtlichen und finanziellen Belange der Vertragspartner regelt, abzuschließen.	
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 Näherungsbereich 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.
Die gastechnische Erschließung ist möglich. Dazu ist ein Erschließungsvertrag erforderlich. Der Erschließungsträger möchte sich bitte zum gegebenen Zeitpunkt mit der MITNETZ GAS in Verbindung setzen.	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	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

entstehen andere Aufwendungen, trägt der Verursacher sämtliche dafür anfallende Kosten, sofern in den vertraglichen Vereinbarungen nichts Anderes geregelt ist.	
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 (Saale), 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 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.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

<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>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.</p>	<p>Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.</p> <p>Die Regionale Planungsgemeinschaft wurde bereits mit Schreiben vom 31.01.2022 beteiligt.</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>

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	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

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.

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 das Allgemeine Wohngebiet in diesem Umfang erforderlich ist.	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 2. Änderung des o. g. Bebauungsplanes 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 27.09.2022	
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.
mit Schreiben vom 26.04.2023	
Die erneute Beteiligung bezüglich der Fortführung des Bebauungsplanes wird zur Kenntnis genommen und nochmals hinsichtlich der Belange des Vermessungs- und Katasterwesens geprüft.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

<p>Die Stellungnahme vom 27.09.2022 zur vorgehenden Beteiligung (Zeichen: V24-70108664-2022) ist bezüglich der Grenzeinrichtungen (Grenzmarken) nichts hinzuzufügen. Auf das Vorhandensein und den entsprechenden Umgang mit den im Plangebiet vorhandenen Grenzmarken wird in der Begründung auf den Seiten 24 und 25 Punkt 4.2 „Grenzmarken“ verwiesen. Es wird davon ausgegangen, dass die hier aufgeführten Auflagen und Vorgaben beachtet werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>15. Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt</p>	
<p>Keine Äußerungen</p>	
<p>mit Schreiben vom 26.05.2023</p>	
<p>Durch die zuständigen Fachdezernate der Bereiche Bergbau und Geologie des LAGB erfolgten Prüfungen zur Anfrage, um auf mögliche bergbauliche/geologische Beeinträchtigungen hinweisen zu können.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Aus den Bereichen Bergbau und Geologie kann Folgendes mitgeteilt werden:</p>	
<p><u>Bergbau</u></p>	
<p>Belange, die das LAGB, Abteilung Bergbau zu vertreten hat, stehen der 2. Änderung o.g. B-Plans Nr.2 nicht entgegen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Bergbauliche Arbeiten oder Planungen, die den Maßgaben des Bundesberggesetzes unterliegen, werden durch das Vorhaben/die Planung nicht berührt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen durch umgegangenen Altbergbau liegen dem LAGB für den geänderten B-Planbereich nicht vor.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

<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.
Entsprechend der uns vorliegenden Unterlagen und Karten kann der oberflächennahe Untergrund bereits aus Festgesteinen des Unteren Buntsandsteins gebildet sein. Meist ist der hangende Bereich als entfestigte Verwitterungszone ausgebildet, dennoch können gering bis nicht entfestigte Bereiche nicht ausgeschlossen werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Es wird empfohlen, im Vorfeld der Errichtung von Neubebauung, eine standortbezogene Baugrunduntersuchung nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 durchführen zu lassen, so dass die Gründung den Begebenheiten angepasst werden kann.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Baugrunderkundung wurde bereits im Juli 2022 durchgeführt.
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.

17. MIDEWA GmbH mit Schreiben vom 10.10.2022	
Dem Entwurf der Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Bernburger Straße“ wird im Rahmen der Äußerungsrechtes gemäß § 4 BauGB als Träger öffentlicher Belange zugestimmt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Es wird auf die Stellungnahmen zum Flächennutzungsplan vom 03.07.2020 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 Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Bernburger Straße“ wird im Rahmen der Äußerungsrechtes gemäß § 4 BauGB als Träger öffentlicher Belange zugestimmt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Es wird auf die Stellungnahmen zum Flächennutzungsplan vom 03.07.2020, 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.

<p>Eigene Planungsabsichten bestehen innerhalb des beschriebenen Gebietes nicht.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>18. Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg mit Schreiben vom 18.10.2022</p>	
<p>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.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</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. 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.</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 des Bebauungsplanes südlich der Bahnlinie sind innovative und barrierefreie Bungalows, Einfamilienwohnhäuser und Geschosswohnungsbau geplant.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>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.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Aus der Begründung des Bebauungsplanes ist nicht zu entnehmen, um wie viele Wohneinheiten es sich handelt. Dem Bebauungsplan fehlt ein Bedarfsnachweis über die Erforderlichkeit der zusätzlichen Wohnbauflächen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, Der Wohnbauflächenbedarf ist dem IGEK Könnern 2030 zu entnehmen und auch vom demographischen Wandel abgeleitet.</p>
<p>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.</p>	<p>Die Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt. Die Begründung wird dementsprechend angepasst.</p>
<p>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.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>mit Schreiben vom 08.06.2023</p>	
<p>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</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

<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 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Bernburger Straße" sind südlich der Bahnlinie innovative und barrierefreie Bungalows, Einfamilienwohnhäuser und Geschosswohnungsbau geplant.</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>

<p>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.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>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.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>19. Landesstraßenbaubehörde Sachsen-Anhalt (LSBB), Regionalbereich West mit Schreiben vom 19.10.2022</p>	<p>Im Rahmen der Entwurfs- und Erschließungsplanung wird das geprüft.</p>
<p>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.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>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.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>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 dieses Vorhaben bestehen dem Grunde nach keine Bedenken.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>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.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>5. Die Anbindung der Planstraße (Gemeindestraße) an die L 50 „Bernburger Straße“ ist hinsichtlich der Befahrbarkeit zu überprüfen. Die erforderlichen Sichtfelder (Halte-, Anfahr- und Überquerungssicht) auf die bevorrechtigten Fahrzeuge der L 50 sind freizuhalten (RASt 06, Pkt. 6.3.9.3).</p>	<p>Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.</p>
<p>6. Planungen des Landes sind derzeit nicht zu berücksichtigen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen</p>
<p>7. Der Schutzanspruch der Wohnbebauung gegenüber dem Bestand (L 50) ist der im BP- Verfahren zuständigen Immissionsschutzbehörde nachzuweisen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.</p>
<p>mit Schreiben vom 26.05.2023</p>	
<p>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.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>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.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>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.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>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 21. März 2023 (GVBl. LSA S. 178), zu beachten.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>5. Zur Bauleitplanung liegt die Stellungnahme der LSBB vom 19.10.2022 vor. Die Stellungnahme ist im Allgemeinen nach wie vor gültig (vgl. Anlage).</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>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 wird der LSBB ein Abgleich mit den Werten der SVZ 2021 hergestellt werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es gab erneut 2 Verkehrszählungen im März, nach denen wurde dann der Knotenpunkt geplant.</p>
<p>20. Landesverwaltung Sachsen-Anhalt, Obere Immissionsschutzbehörde</p>	
<p>Keine Äußerungen</p>	
<p>mit Schreiben vom 31.05.2023 (Fristverlängerung)</p>	
<p>Vorausgeschickt 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.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Mit der in Rede stehenden 2. Änderung des seit 2004 rechtskräftigen Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, den Standort für generationsübergreifendes Wohnen als Allgemeines Wohngebiet (WA) zu entwickeln. Dazu soll der ca. 3,5 ha umfassende Änderungsbereich am nördlichen Siedlungsrand der Kernstadt Könnern von GE auf WA geändert werden.</p>	

<p>Aus Sicht der oberen Immissionsschutzbehörde bestehen erhebliche Bedenken gegen die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Stadt Könnern.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<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 (LVvA 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 vorgesehenen 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</p>

	<p>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 WA- Gebiete an 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 des Wohngebietes an die Bahnstrecke erhebliche Lärmbelastigungen durch Schienenverkehrslärm prognostiziert. Diese sollen durch passive Lärmschutzmaßnahmen gemindert werden, die ausschließlich bei geschlossenen Fenstern wirken. 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 der allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 an besagtem Standort aus Sicht</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>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>Es werden sowohl aktive als auch passive Lärmschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt.</p>
<p>21. Amt für Landwirtschaft, Flurerneuerung und Forsten-Mitte mit Schreiben vom 17.10.2022</p>	
<p>Gegenüber dem Vorhaben bestehen aus Sicht der Abteilung Agrarstruktur und der Fachstelle Landwirtschaft keine Bedenken.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>mit Schreiben vom 09.06.2023 (Fristverlängerung)</p>	
<p>Gegenüber dem geplanten Vorhaben bestehen vonseiten des Amtes für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Mitte keine Einwände.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Es ist aus naturschutzfachlicher Sicht positiv hervorzuheben, dass die artenschutzfachlichen Untersuchungen in Bezug auf die besonders- und streng geschützten Vogelarten und der auf aufgelassenen Brachflächen vorkommenden Charakterart Zauneidechse umfangreich ausgearbeitet wurden. Die geplanten Maßnahmen zur Herstellung von Ersatzlebensräumen und umfangreichen Pflanzungen zur Eingrünung lassen keine Konflikte bezüglich der geplanten Bebauung erwarten.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>22. Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, Referat Naturschutz, Landschaftspflege, Bildung für nachhaltige Entwicklung</p>	
<p>Keine Äußerung</p>	

mit Schreiben vom 16.05.2023	
Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege für die 2. Änderung des hier benannten Bebauungsplanes vertritt die Naturschutzbehörde des Salzlandkreises.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Hinweis: Umweltschadensgesetz und Artenschutzrecht sind zu beachten. Ich verweise in diesem Zusammenhang insbesondere auf § 19 BNatSchG i. V. m. dem Umweltschadensgesetz (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	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.
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 „2. Änderung Bebauungsplan Nr. 2 "Bernburger Straße"" keine	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

wahrzunehmenden Belange in Zuständigkeit des Referats 404 – Wasser – berührt werden.	
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 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.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
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.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Zurzeit sind keine Baumaßnahmen in diesem Bereich geplant.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
In der Anlage ist der Bestandsplan der Telekommunikationsanlagen beigefügt, aus technischen Gründen kann dieser nicht in digitaler Form geliefert werden. Es wird darauf hingewiesen, dass diese Unterlagen nur für die Planung verwendet werden dürfen und eine Weitergabe an Dritte unzulässig ist.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Die dargestellten Telekomtrassen bedeuten: Schwarz (durchgehend) = Rohrtrasse Schwarz (Punkt – Strich) = ui – Trasse	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

<p>Schwarz (Strich – Strich) = oi – Trasse Grau = alte Telekomtrasse (außer Betrieb)</p>	
<p>Die vorh. Telekommunikationslinien liegen in einer Tiefe von 0,4 bis 1 Meter. Mit einer geringeren Tiefenlage muss gerechnet werden, wenn die Überdeckung nachträglich verändert wurde oder andere Anlagen gekreuzt werden. Genaue Trassen und Tiefenlagen sind ggf. durch Querschnitte vor Ort zu ermitteln. Telekommunikationslinien können mit Warnschutz versehen sein, jedoch ist das nicht zwingend.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Es wird darum gebeten, die Planung so auf die Telekommunikationslinien abzustimmen, dass diese nicht verändert oder verlegt werden müssen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Bei der Planung und Baudurchführung der Anlagen sind die Schutzabstände (30 cm bzw. der Forderung der Betreiber, der DIN 1998, der DIN VDE 0800, Teil 2 & 4, DIN VDE 08/45, Teil 1 und DIN 0228 Teil 1 – 4) einzuhalten. Können die Schutzabstände nicht eingehalten werden, sind entsprechende Schutzmaßnahmen – in Abstimmung mit der Telekom – durchzuführen. Bei der Bauausführung ist von den ausführenden Firmen darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) jederzeit der Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden über die zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom informieren.</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>Zur Versorgung mit Hausanschlüssen ist die Neuerrichtung von Telekommunikationslinien innerhalb u. außerhalb des Planungsbereiches erforderlich. Es wird darum gebeten die Telekom frühzeitig, möglichst 6</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Monate vor Baubeginn, in die Erschließung einzubeziehen, damit Bauvorbereitung u. Durchführung zeitgerecht erfolgen kann.</p>	
<p>Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Grundstückes durch die Deutsche Telekom AG nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>mit Schreiben vom 24.04.2023</p>	
<p>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 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>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Zur Planung wurde bereits mit Schreiben vom 21.09.2022, Ref.Nr.: 102069292/2022 Stellung genommen, diese Stellungnahme gilt unverändert und ohne Einschränkung weiter.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an vorhandenen Telekommunikationsanlagen vermieden werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Es ist deshalb erforderlich, dass die ausführende Tiefbaufirma sich vor Beginn der Arbeiten im Internet eine Trassenauskunft einholt.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom ist zu beachten.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

27. Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH mit Schreiben vom 15.09.2022	
Im angegebenen Bereich befinden sich Netzinfrastrukturanlagen, zu denen die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ STROM) im Auftrag der Anlageneigentümer/-betreiber die entsprechenden Auskünfte erteilt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Im beigegeführten Bestandsplanunterlagen sind die vorhandenen Anlagen dargestellt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Soweit vorhanden sind zur unverbindlichen Information in den Bestandsunterlagen -farblich blasser- auch Gasversorgungsleitungen der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Gas mbH (MITNETZ GAS) ersichtlich. Die konkrete Lage kann ausschließlich deren Leitungsauskunft entnommen werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Es wird darauf hingewiesen, dass die Bestandsunterlagen nur zu Planungszwecken und zur Information dienen sollen. Rechtliche Grundlagen können daraus nicht abgeleitet werden, da die Lage der Versorgungsleitungen jederzeit Änderungen unterworfen sein kann.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Die Übergabe der Bestandsunterlagen ersetzt nicht das Schachtscheinverfahren.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Zu den Versorgungsleitungen sind die festgelegten Abstände, entsprechend dem einschlägigen Vorschriften- und Regelwerk zu beachten und einzuhalten.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Hinweise für Mittel- und Niederspannungsleitungen (M und NS):	
Unterirdische Versorgungsanlagen (auch Erdungsanlagen) sind grundsätzlich von Bepflanzungen, Anschüttungen und Überbauungen (z. B. Längsüberbauung mit Borden) freizuhalten.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

<p>Im Bereich der unterirdischen Anlagen ist Handschachtung erforderlich. Um Kabelanlagen vor Beschädigung zu schützen, ist während der Bauphase eine Überdeckung von 0,3 m sicher zu stellen. Ein erforderliches Freilegen von Kabeln bzw. Schutzrohren ist abzustimmen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Bei Anpflanzung hochstämmiger Gehölze ist ein Mindestabstand zu Kabeln von 2,50 m einzuhalten.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Die Zwischenlagerung von Bodenaushub bzw. Baumaterialien sowie das Abstellen von Baumaschinen sind im unmittelbaren Bereich von Leitungstrassen nicht gestattet.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Generell wird darum gebeten, die vorhandenen Netzinfrastrukturanlagen im Zuge der Planung so zu berücksichtigen, dass keine Konfliktpunkte entstehen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Sollten dennoch Änderungen bzw. Sicherungsmaßnahmen notwendig werden, so sind diese frühzeitig abzustimmen. Dies betrifft auch Veränderungen der Tiefenlage von Kabeltrassen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Die Kosten für Änderungen bzw. Sicherungsmaßnahmen sind vom Veranlasser zu übernehmen, soweit keine anderen Regelungen Anwendung finden. Ein entsprechender schriftlicher Antrag ist zum frühestmöglichen Zeitpunkt (mindestens 6 Monate vorher) zu stellen an</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Zur Einleitung von Maßnahmen hinsichtlich Planung und Errichtung eines erforderlichen bzw. zu erweiternden Versorgungsnetzes ist rechtzeitig ein Antrag auf Elektroenergieversorgung mit Angaben zum benötigten Leistungsbedarf der Planflächen einzureichen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Einzelanschlussmaßnahmen an das Energieversorgungsnetz erfolgen auf der Grundlage von Bedarfsanmeldungen des Investors oder der Kunden. Verbindliche Kostenangebote können erst nach Vorlage konkreter Anmeldungen zum Netzanschluss unterbreiten.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Jede bauausführende Firma hat rechtzeitig die aktuelle Auskunft (Schachtschein) über den dargestellten Leitungsbestand per Online-Zugriff auf dem Internet-Portal einzuholen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
28. Stadt Gerbstedt, Bauverwaltung mit Schreiben vom 23.09.2022	
Durch den Vorentwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Bernburger Straße“ 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 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Bernburger Straße“ 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 Kreiswirtschaftsbetriebes sind Bestandteil der Stellungnahme des Salzlandkreises.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
33. Stadt Wettin-Löbejün	
Keine Äußerung	
34. Salzlandkreis mit Schreiben vom 19.10.2022	
Die untere Landesentwicklungsbehörde äußert:	
1. Ziele der Raumordnung	
Nach Rücksprache mit der obersten Landesentwicklungsbehörde ² (oLEB) liegen die Planunterlagen der obersten Landesentwicklungsbehörde vor.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

<p>Die landesplanerische Stellungnahme nach §13 Abs. 2 LEntwG LSA³ i. V. m. § 2 Abs. 2 Nr. 10 LEntwG LSA durch die oLEB wird noch erfolgen und ist entsprechend zu berücksichtigen.</p>	
<p>2. Planungsgrundsätze, Planungsgebot und Verhältnis zum Flächennutzungsplan</p> <p>Mit dem vorliegenden Planentwurf wird der nordöstliche Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes aus dem Jahre 2004 überplant. Es soll eine städtebauliche Neuordnung für den Geltungsbereich erfolgen, da im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2 Festsetzungen insbesondere zu Art und Maß der baulichen Nutzung 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. Geplant sind innovative und barrierefreie Bungalows, Einfamilienwohnhäuser und Geschosswohnungsbau. Ebenso sind Grundstücke in verschiedenen Größen vorgesehen, um generationsübergreifendes Wohnen zu begünstigen. Die Erschließung innerhalb des Plangebietes ist gegenwärtig nicht gesichert und soll durch den vorliegenden Planentwurf ebenfalls nachhaltig gesichert werden. Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt ca. 3,3 ha. Das Vorhaben soll, Bezug nehmend auf die vorliegenden Unterlagen, im Rahmen eines „Normalverfahrens gem. § 8 BauGB umgesetzt werden.</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. Sie kann sich darüber hinaus auch aus städtebaulichen Konzepten, einem städtebaulichen Rahmenplan oder sonstigen informellen Planungen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB ergeben. Für die Stadt Könnern existiert ein Integriertes Gemeindliches Entwicklungskonzept für die Einheitsgemeinde Stadt Könnern (IGEK Könnern 2030) aus dem Jahr 2021. Darin wurde u.a. auch das</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanentwurfes wird dies berücksichtigt.</p>

Wohnungsbaupotential der Ortschaften und Ortsteile der Einheitsgemeinde Stadt Könnern betrachtet. So wurde für den Ortsteil Könnern einschließlich der Ortsteile Nelben und Trebnitz ein Wohnungsbaupotential von 91,5 Einfamilien- oder Reihenhausbauplätzen ermittelt, wovon 44 Bauplätze auf Darstellungen in genehmigten Flächennutzungsplänen entfallen, aus denen noch Bebauungspläne zu entwickeln sind und 5,5 Bauplätze, die durch rechtskräftige Bebauungspläne abgesichert sind. Die restlichen 42 Bauplätze sind Bebauungsmöglichkeiten im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Das mit der vorliegenden Planung zu schaffende Wohnungsbaupotential ist in den Betrachtungen des IGEK Könnern 2030 offensichtlich nicht berücksichtigt. Es wird in dem IGEK Könnern 2030 jedoch festgestellt, dass ein „...Bedarf an der Neuausweisung von Wohnbauflächen ... in den Ortsteilen Belieben, Beesenlaublingen, Cörmigk und Stadt Könnern vorhanden [ist], dem schrittweise über die Aufstellung von Abrundungssatzungen bzw. die Neuaufstellung von Bebauungsplänen entsprochen werden... soll. Es erfolgte auch eine Betrachtung der Bevölkerungsentwicklung, wobei grundsätzlich eine anhaltend negative Entwicklung der Bevölkerungszahlen und eine Änderung der Alterststruktur festgestellt wurde. Dies deckt sich mit den Daten der 7. Regionalisierte Bevölkerungsprognose⁵ (7. RBP). Diese prognostiziert gemäß der Entwicklungen der Jahre 2017 - 2019 für die Stadt Könnern bis zum Jahr 2035 eine negative Entwicklung der Bevölkerungszahlen. Die Stadt Könnern hatte nach den Angaben des Statistischen Landesamtes zum 31.12.2021 8.109 Einwohner.⁶ Bis zum Jahr 2035 wird (auch weiterhin) ein deutlicher Abwärtstrend der Bevölkerungszahlen prognostiziert (zum 31.12.2021 werden 6.656 Einwohner für die Stadt Könnern prognostiziert).

Die städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen der Stadt Könnern basieren neben dem o.g. informellen Konzept auf dem seit 08.12.2009 rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Könnern einschließlich der rechtswirksamen Änderungen des FNP Könnern. Der 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 nord-westlichen Bereich des Plangebietes im rechtswirksamen FNP der Stadt Könnern als Fläche für Versorgungsanlagen

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

<p>und Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung Abwasser gem. § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB dargestellt. Des Weiteren sind Teilflächen im süd-östlichen Geltungsbereich des Planentwurfes als Gemischte Bauflächen gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO ausgewiesen. Folglich ist die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Gem. § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB 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>Grundsätzlich fehlt es gem. § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB an einer ausführlichen Auseinandersetzung mit möglichen Standortalternativen und der Darlegung und Begründung, warum dieser Standort gewählt bzw. überplant wird. Des Weiteren sollte insbesondere für diesen Planentwurf eine Bedarfsermittlung erfolgen, die aufzeigt, welcher Wohnbauflächenbedarf sich derzeit und prognostisch für die Einheitsgemeinde Stadt Könnern, insbesondere jedoch für den Ortsteil Stadt Könnern ergibt. Es sollte weiterhin aufgezeigt werden, wieviel Wohnbauflächen durch die aktuelle Planung geschaffen werden sollen und welcher Bedarf dadurch gedeckt werden soll.</p>	<p>Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.</p> <p>Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanentwurfes wird dies berücksichtigt.</p>
<p>Die städtebauliche Erforderlichkeit der Umwandlung von gewerblichen Bauflächen, Mischbauflächen und Flächen für Versorgungsanlagen mit einer Flächengröße von insgesamt rd. 3,3 ha in Wohnbauflächen innerhalb der 2. Änderung ist in dem vorliegenden Planentwurf keinesfalls ausreichend begründet. Die Begründung ist diesbezüglich grundlegend zu überarbeiten zu ergänzen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.</p> <p>Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanentwurfes wird dies berücksichtigt.</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</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>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>3. Planunterlagen</p>	
<p>Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass der vorliegende Geltungsbereich über dem Urplan liegen wird und damit das neue Recht das „Alte verdrängt (BVerwG, Urteil vom 10.08.1990-4 C 3.90). Außerhalb des Geltungsbereiches der vorliegenden Änderung bleiben alle Festsetzungen des Urplanes gültig.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Zur Veranschaulichung wurde ein Ausschnitt der Planzeichnung des rechtskräftigen Urplanes im Bereich der 2. Änderung neben den Ausschnitt des Planentwurfes der 2. Änderung gelegt. Anhand der nachfolgenden Abbildungen 1 und 2 wird deutlich, dass die geplanten Festsetzungen der 2. Änderungen mit den angrenzenden verbleibenden Festsetzungen des rechtskräftigen Urplanes aus städtebaulicher und stadtplanerischer Sicht keine einheitliche und durchdachte Planung ergeben.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanentwurfes wird dies berücksichtigt.</p>
<p>Hier sollte grundsätzlich geprüft werden, ob und inwieweit sich die festgesetzten Baugebiete der 2. Änderung mit den angrenzenden verbleibenden Festsetzungen des rechtskräftigen Urplanes (insbesondere hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung) ergänzen oder ob sich die angrenzenden Festsetzungen z.B. hinsichtlich zu erwartender Immissionen bzw. schutzbedürftiger Nutzungen beeinträchtigen. M.E. ergeben sich diesbezüglich durchaus erhebliche Konflikte aus dem vorliegenden Planentwurf.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanentwurfes wird dies berücksichtigt.</p>
<p>Beispielsweise verbleibt die nordwestliche Teilfläche des Flurstückes 8/1 (Gemarkung Könnern, Flur 4) außerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung als festgesetztes eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe 2) zwischen einem Mischgebiet (Ml 4, östlich angrenzend) und einem</p>	<p>Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt. Der Geltungsbereich wurde dementsprechend angepasst.</p>

<p>allgemeinen Wohngebiet (im Planentwurf der 2. Änderung: WA 2, westlich angrenzend). Hierdurch wird eine städtebauliche Gemengelage provoziert, welches grundsätzlich einer geordneten städtebaulichen Entwicklung widerspricht.</p>	
<p>Des Weiteren entsteht durchaus Konfliktpotential durch die direkte Nachbarschaft des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA 1) im westlichen Bereich des Flurstückes 1/27 (Gemarkung Könnern, Flur 4) und des unmittelbar westlich angrenzenden eingeschränkten Gewerbegebietes (im Urplan, GEe 1). Diesbezüglich sollte zwingend geprüft werden, ob und inwieweit die schutzbedürftige allgemeine Wohnnutzung durch die angrenzenden Nutzungsarten beeinträchtigt wird.</p>	<p>Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.</p> <p>Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanentwurfes wird dies berücksichtigt.</p>
<p>Darüber hinaus werden durch die 2. Änderung mehrere im Urplan festgesetzte zu erhaltende bzw. zu pflanzende Bäume augenscheinlich ersatzlos überplant. Auch diese geplanten Festsetzungen bleiben in den vorliegenden Planungsunterlagen gänzlich unbegründet.</p>	<p>Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.</p> <p>Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanentwurfes wird dies berücksichtigt.</p>
<p>Insofern sind die Planunterlagen hinsichtlich der vorgenannten Sachverhalte zwingend zu überprüfen und ggf. anzupassen. Dabei sollte grundsätzlich berücksichtigt werden, dass sich der Planentwurf in die verbleibenden rechtskräftigen Festsetzungen des Urplanes zweckmäßig und nachhaltig einfügt.</p>	<p>Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.</p> <p>Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanentwurfes wird dies berücksichtigt.</p>
<p>3.1 Planteil A - Planzeichnung und Planzeichenerklärung</p>	
<p>Die vorgelegte Planzeichnung entspricht grundsätzlich den Vorschriften der PlanZV⁷. Der gewählte Maßstab entspricht dem des Urplanes, lässt eine gute Lesbarkeit zu.</p>	<p>Der Hinweis 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 empfohlen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Die Kartengrundlage ist hinsichtlich der Vervielfältigungserlaubnisnummer des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation (LVermGeo) zu</p>	<p>Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.</p>

<p>ergänzen. Des Weiteren wird angeregt, die Rechtsgrundlagen auf der Planzeichnung zu ergänzen.</p>	<p>Die Vervielfältigungserlaubnisnummer wird ergänzt.</p>
<p>Zur besseren Übersichtlichkeit und Abgrenzung der verwendeten Planzeichen sollten die Überschriften durch eine Nummerierung voneinander abgegrenzt werden. z.B. 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) 2. Maß der der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO) 3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO) 4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB). usw.</p>	<p>Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt. Die Planzeichnung wird dementsprechend angepasst.</p>
<p>Des Weiteren sollen gemäß § 1 Abs. 2 PlanZV aus den Planunterlagen die vorhandenen baulichen Anlagen, die Straßen, Wege und Plätze sowie die Geländehöhen hervorgehen. Insofern wird angeregt, in der Planzeichnung die vorhandene Topographie und vorhandene Geländehöhen (Höhenpunkte) zu ergänzen. Insgesamt ist die Planunterlage in der Darstellung eindeutig von den Festsetzungen abzugrenzen. Es wird empfohlen, in der Planzeichnung die Planunterlage (vorhandenen baulichen Anlagen, die Straßen, Wege und Plätze sowie die Geländehöhen) durch die Verwendung eines hellen Grautons eindeutig von den farbigen und schwarzen Festsetzungen des Bebauungsplanes abzuheben.</p>	<p>Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt. Die Planzeichnung wird entsprechend angepasst. Die Höhenpunkte wurden bereits angefordert.</p>
<p>Die Gliederung der Baugebiete nach § 1 Abs. 4 BauNVO hat üblicherweise durch zeichnerische Festsetzungen und eindeutige Bezeichnung der Baugebiete zu erfolgen. Sollen für ein Baugebiet, das z.B. durch Verkehrs- oder Grünflächen in mehrere Teilflächen gegliedert wird, jeweils die gleichen Zulässigkeitsmaßstäbe gelten, sind die Festsetzungen für diese Teilflächen durch die gleiche Bezeichnung des Baugebietes zu treffen. Eine Zusammenfassung der Teilgebiete zu einem Baugebiet durch Anwendung des Planzeichens 15.14 der Anlage zur PlanzV ist ebenfalls möglich. Sofern unterschiedliche Zulässigkeitsmaßstäbe in Baugebieten mit gleicher Art der baulichen Nutzung gelten sollen, ist für jedes Baugebiet (z.B. WA1, WA2 usw.) eine gesonderte Nutzungsschablone darzustellen, welche die</p>	<p>Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt. Die Planzeichnung wird entsprechend angepasst.</p>

<p>Bezeichnung des Baugebietes und die dafür geltenden Zulässigkeitsmaßstäbe enthält. Entsprechend sind im mittleren Bereich des Plangebietes (südlich der Planstraße) die Bezeichnungen und Festsetzungen für die Baugebiete zu prüfen.</p>	
<p>Für die festgesetzten Verkehrsflächen ist für <i>alle</i> Teilflächen die besondere Zweckbestimmung zu ergänzen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt. Die Planzeichnung wird dementsprechend angepasst.</p>
<p>Die Planzeichnung ist - soweit erforderlich - zu bemaßen. Dabei sind alle Maße zu ergänzen, die für eine eindeutige Lesbarkeit der Planzeichnung erforderlich sind. Insbesondere trifft dies für planerische Abgrenzungen zu, die sich nicht aus vorhandenen Flurstücksgrenzen herleiten lassen. So sind die überbaubaren Grundflächen der Baugebiete sowie die Verkehrsflächen zu bemaßen. In der Planzeichnung fehlen teilweise erforderliche Bemaßungen. Diese sind zu ergänzen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt. Die Planzeichnung wird dementsprechend angepasst.</p>
<p>In der Planzeichnung wurden Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Diesbezüglich ist auch zu regeln, ob es sich um eine öffentliche oder private Grünfläche handelt, sofern sich dies nicht aus dem Zusammenhang oder der Planbegründung ergibt (BVerwG Beschl. v. 21. 7. 2011 - 4BN 10.11, BauR 2011, 1941; VGH Mannheim Urt. v. 1. 7. 2020 - 8S 2280.18, Zf BR 2021, 171 (174).⁸ Dies ist entsprechend zu konkretisieren.</p>	<p>Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt. Die Planzeichnung wird dementsprechend konkretisiert.</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>Die in der Planzeichenerklärung ergänzenden numerischen Angaben zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ 0,4 und Zahl der Vollgeschosse) sollten entfernt werden, da diese Angaben bereits in der Planzeichnung durch Verwendung der Nutzungsschablone angegeben sind. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die Nutzungsschablone in der Planzeichenerklärung eindeutig als Tabelle dargestellt werden sollte, so dass unmissverständlich der erklärende Bezug zu den Festsetzungen der Nutzungsschablone in der Planzeichnung hergestellt werden kann.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

3.2 Planteil B – Textliche Festsetzungen	
<p>Der vorliegende Planentwurf enthält offensichtlich keine textlichen Festsetzungen. Sofern textliche Festsetzungen getroffen werden, sollen diese als „Planteil B - Textliche Festsetzungen bezeichnet werden und auf einem Blatt zusammen mit der Planzeichnung und der Planzeichenerklärung dargestellt werden. Textliche Festsetzungen sind Bestandteil der Regelungsinhalte der Satzung und sollten deshalb mit allen Regelungen gemeinsam dargestellt und durch die Verfahrensvermerke als gültig festgestellt werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanentwurfes wird dies berücksichtigt. Im Vorentwurf müssen keine textlichen Festsetzungen auf dem Plan vermerkt werden.</p>
3.3 Verfahrensvermerke	
<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. Im Vorentwurf müssen keine Verfahrensvermerke auf dem Plan vermerkt werden.</p>
<p>Des Weiteren muss der Bebauungsplan als Satzung die Rechtsvorschriften angeben, die zu seinem Erlass berechtigen (§ 8 Abs. 1 KVG LSA9). Dies ist für Bebauungspläne § 10 Abs. 1 BauGB. Außerdem ist auf die erfolgte Fassung des Satzungsbeschlusses hinzuweisen. Sollen örtliche Bauvorschriften nach BauO ISA10 mit dem Bebauungsplan verbunden werden, ist die Nennung der Rechtsgrundlage entsprechend zu erweitern. Die Nennung der Rechtsgrundlage, auf welcher der Bebauungsplan als Satzung erlassen wird, kann in Form einer Präambel oder als allgemeiner erster Absatz unter den Verfahrensvermerken erfolgen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanentwurfes wird dies berücksichtigt. Im Vorentwurf müssen keine Rechtsvorschriften auf dem Plan vermerkt werden. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanentwurfes wird dies berücksichtigt.</p> <p>Im Vorentwurf muss keine Präambel auf dem Plan vermerkt werden.</p>

3.4 Begründung	
Insgesamt genügt die Begründung inhaltlich nicht den Anforderungen des § 2a BauGB. Die Begründung ist entsprechend der nachfolgenden Anmerkungen und Hinweise grundlegend zu überarbeiten, zu korrigieren und zu ergänzen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Auf S. 3 unter Punkt 1.1 der Begründung wird die Lage des Plangebietes bzw. der räumliche Geltungsbereich beschrieben und die betroffenen Flurstücke genannt. Diesbezüglich wird auf die Ausführungen unter Punkt 3 auf S. 4 dieser Stellungnahme verwiesen. Es wird empfohlen die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches zu prüfen und ggf. anzupassen. Diesbezüglich sind ebenfalls die Ausführungen unter Punkt 1.3.2 der Begründung zum FNP zu prüfen und zu überarbeiten. Denn auch im FNP wird deutlich, dass die östlich an den Geltungsbereich angrenzenden Darstellungen aus städtebaulicher und stadtplanerischer Sicht keine einheitliche und durchdachte Planung ergeben. So verbleibt die nord-westliche Teilfläche des Flurstückes 8/1 (Gemarkung Könnern, Flur 4) außerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung im rechtswirksamen FNP als Gewerbliche Baufläche, da diese außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung liegt (siehe hierzu nachfolgende Abbildung 3).	Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.
Des Weiteren wird auf S. 6 der Begründung unter Punkt 1.3.2 ausgeführt, dass für die vorgesehene Nutzungsänderung die Darstellung im FNP entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB von Gewerbegebiet in Allgemeines Wohngebiet im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern ist. Dies trifft zwar für die als Gewerbliche Bauflächen dargestellten Teilflächen zu, jedoch nicht für die als Fläche für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung (Zweckbestimmung Abwasser) gem. § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB dargestellte Teilfläche im nord-westlichen Bereich des Plangebietes und auch nicht für die Gemischten Bauflächen im östlichen Bereich des Plangebietes. Der Abschnitt ist entsprechend zu überarbeiten und zu konkretisieren.	<p>Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.</p> <p>Die Begründung wird dementsprechend angepasst.</p>

<p>Die Begründung ist durch eine ausführliche Bedarfsermittlung zu ergänzen. Es wird hierzu auf die Ausführungen unter Punkt 2 auf S. 2 f. dieser Stellungnahme verwiesen. Die Begründung ist entsprechend zu überarbeiten.</p>	<p>Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt. Die Begründung wird dementsprechend angepasst.</p>
<p>Punkt 2 der Begründung sieht eine Erläuterung der Planfestsetzungen vor. Es erfolgt jedoch keine städtebauliche Begründung der eigentlichen Festsetzungen. Lediglich eine Wiederholung des Gesetzestextes der BauNVO wie unter Punkt 2.1 der Begründung ist nicht ausreichend. Die Begründung muss Aussagen zu den wesentlichen Motiven des Bebauungsplans und den dadurch bedingten Festsetzungen enthalten. Fehlt die Begründung, so liegt eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften vor und der Plan ist nicht rechtswirksam. Gleiches gilt, wenn die Begründung nur nichts sagende Leerformeln ohne eigenen Informationswert enthält oder sich in der bloßen Beschreibung des Planinhalts erschöpft (BVerwG NVwZ 1986, 917)11. Jede Einschränkung der Baufreiheit bedarf einer städtebaulichen Begründung. Die bisherigen Ausführungen unter Punkt 2 werden dem nicht gerecht und sind grundlegend zu überarbeiten.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanentwurfes wird dies berücksichtigt.</p>
<p>Unter Punkt 1.2 der Begründung wird ausgeführt, dass „... ein Lärmschutzwall entlang der Bahngleise errichtet... wird. Diesbezüglich werden unter Punkt 2.6 und 2.7 der Begründung weitere Erfordernisse an den Lärmschutzwall erläutert. Hierzu sind jedoch weder zeichnerische noch textliche Festsetzungen in den Planunterlagen erfolgt. Dieser Widerspruch ist zu beseitigen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanentwurfes wird dies berücksichtigt.</p>
<p>Des Weiteren wird unter Punkt 2.6 der Begründung erläutert, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen sind. Hierzu sind ebenfalls weder zeichnerische noch textliche Festsetzungen in dem vorliegenden Planentwurf erfolgt. Auch dieser Widerspruch ist zu beseitigen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanentwurfes wird dies berücksichtigt.</p>

<p>Bezugnehmend auf die innere Erschließung wird unter Punkt 2.8.1 der Begründung die „Planstraße A erwähnt, welche in der Planzeichnung nicht eingezeichnet ist. Dies ist zu ergänzen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt. Die Begründung wird dementsprechend angepasst.</p>
<p>Unter Punkt 2.9 der Begründung werden Ausführungen zu Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 BauO LSA erläutert. Auch hierzu sind weder zeichnerische noch textliche Festsetzungen in dem vorliegenden Planentwurf erfolgt. Auch dieser Widerspruch ist zu beseitigen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanentwurfes wird dies berücksichtigt.</p>
<p>Der Begründung ist eine Flächenbilanz beizufügen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanentwurfes wird dies berücksichtigt.</p>
<p>In den Planunterlagen sind die verwendeten Rechtsgrundlagen zu ergänzen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanentwurfes wird dies berücksichtigt.</p>
<p>Darüber hinaus werden folgende redaktionelle Anmerkungen gegeben: S. 8, unter Punkt 2.2: „ ... Folgende Festsetzungen werden zu der Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß in den verscheidenden (verschiedenen) Allgemeinen Wohngebieten festgesetzt: ... S. 8, unter Punkt 2.3: „ ... Hochbauliche Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind innerhalb der festgesetzten Baufelder zulässig, Ausgenommen hiervon den Spielanlagen (ausgenommen hiervon sind Spielanlagen?)</p>	<p>Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt. Die Begründung wird dementsprechend angepasst.</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</p>	<p>Der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Deutsche Telekom wurde bereits mit Schreiben vom 15.09.2022 beteiligt.</p>

<p>Hintergrund ist die Deutsche Telekom zu beteiligen. Eventuell entsteht ein Bedarf an der Mitverlegung von weiteren Glasfaseranschlusspunkten.</p>	
<p>Aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde werden zu dem vorgelegten Planentwurf nachfolgende Hinweise gegeben, die bei der weiteren Planung zu beachten sind:</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Bei der vorliegenden Bestandserfassung des Büros für Landschaftsplanung IB Hauffe GbR, Am Eichberg 4, 04769 Mügeln/Neubaderitz handelt es sich um einen Arbeitsstand, der die Ergebnisse der Bestandsaufnahmen in Vorbereitung eines Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages und eines Umweltberichtes darlegt. Bei dem Standort handelt es sich offensichtlich um eine Konversionsfläche, auf der sich im Laufe derzeit Gehölze in unterschiedlicher Dichte und Stärke entwickelt haben. Bei der weiteren Planung ist zu prüfen, ob Gehölze punktuell erhalten werden können.</p>	<p>Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.</p> <p>Es wird derzeit geprüft, welche Gehölze erhalten werden können.</p>
<p>Die Bebauung der Flurstücke zum Zwecke der Wohnbebauung wird mit Baum- und Strauchfällungen einhergehen. Die Bäume und Sträucher sind außerhalb der Brutzeit der Vögel zu beseitigen. Gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG¹² ist es verboten, in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September eines jeden Jahres, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. In begründeten Ausnahmefällen kann die untere Naturschutzbehörde auf Antrag eine Befreiung, gemäß § 67 Abs.1 BNatSchG erteilen. Darüber hinaus sind während der Baufeldberäumung und der Bauarbeiten die Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu berücksichtigen. Hiernach ist es verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören und Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>oder zu zerstören. Um Verstöße gegen § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, sind die von den Bauarbeiten betroffenen Bereiche demnach vor Beginn der Maßnahme auf Vorkommen besonders und streng geschützter Arten zu kontrollieren bzw. abzusuchen. Die Ergebnisse sind der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen.</p>	
<p>Die Bestandsaufnahmen des Büros für Landschaftsplanung IB Hauffe GbR umfassen die Erhebung der Flächennutzungs- und Biotoptypen, der krautigen Vegetation sowie der Gehölze, der Brutvögel und der Zauneidechse. Die vorliegenden Bestandsaufnahmen haben ergeben, dass sich aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen Zauneidechsen auf dem Grundstück in der Gemarkung Könnern, Flur 4, auf den Flurstücken 1/27, 11/3 Teile von 14/1, befinden. Im noch zu erarbeitenden Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag werden deshalb zum Schutz der Zauneidechsen CEF-Maßnahmen¹³ erforderlich, welche zum Zeitpunkt des Eingriffs in die Habitatflächen wirksam sein und die im räumlich-funktionalen Zusammenhang zur lokalen Population liegen müssen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.</p> <p>Im Rahmen der Erstellung des Umweltberichtes für den Bebauungsplanentwurf wird dies berücksichtigt.</p>
<p>Durch ein fachlich versiertes Büro mit entsprechenden artenschutzrechtlichen Kenntnissen sind die vorhandenen Zauneidechsen von der Fläche zu sammeln und in die anzulegenden Ersatzhabitats zu verbringen. Die zu bebauende Fläche ist während der Bauzeit mit einem Zaun zu umgeben, der die Einwanderung von Zauneidechsen verhindert.</p>	<p>Der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Des Weiteren werden mit der geplanten Bebauung der Fläche potentielle Bruthabitats der nachgewiesenen Brutvogelarten dauerhaft vernichtet. Im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag sind Aussagen zu treffen, welche Maßnahmen zum Schutz der im Gebiet nachgewiesenen Brutvogelarten ergriffen werden können.</p>	<p>Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.</p> <p>Im Rahmen der Erstellung des Umweltberichtes und des Artenschutzfachbeitrages für den Bebauungsplanentwurf wird dies berücksichtigt.</p>
<p>Zur Abgrenzung des Gebietes ist die Errichtung eines Lärmschutzwalls südlich der Bahnanlage vorgesehen. Der Wall soll 1 m hoch aufgeschüttet werden und auf der südlichen Seite mit Gehölzen bepflanzt werden. Dabei sind zur Bepflanzung in Sachsen-Anhalt vorkommende gebietseigene Gehölze zu verwenden.</p>	<p>Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.</p> <p>Die Festsetzungen werden dementsprechend angepasst.</p>

<p>Bei der Gestaltung der Haus- und Vorgärten ist auf das flächenhafte Ausbringen von Kies oder Steinen zu verzichten.</p>	<p>Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt. Die Festsetzungen werden dementsprechend angepasst.</p>
<p>Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag und der Umweltbericht sind der Unteren Naturschutzbehörde zur Stellungnahme vorzulegen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt. Die Festsetzungen werden dementsprechend angepasst.</p>
<p>Durch die untere Wasserbehörde werden für die Umsetzung des Bebauungsplanes folgende Hinweise gegeben: Für die ordnungsgemäße Niederschlagswasserbeseitigung ist entsprechend dem § 79b WG LSA¹⁴ der Grundstückseigentümer verantwortlich. Niederschlagswasser soll ortsnah versickert oder verrieselt oder direkt in ein Gewässer eingeleitet werden (§ 55 WHG¹⁵). 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 miteinzubeziehen.</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</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>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>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>Die untere Immissionsschutzbehörde führt aus, dass aus immissionsschutzrechtlicher Sicht die geplante Änderung nicht abschließend bewertet werden kann. Es bestehen Nachforderungen. Es wird ein Lärmgutachten nachgefordert, welches die geplante schutzbedürftige Wohnnutzung und die benachbarten Lärmquellen/lärmintensiven Nutzungen betrachtet und soweit notwendig geeignete Lärm- minderungsmaßnahmen aufführt. Die geplante Nutzung als Allgemeines Wohngebiet weist gemäß TA Lärm¹⁶ einen einzuhaltenden Immissionsrichtwert von tags 55 dB (A) und nachts 40 dB (A) auf. Die Einhaltung dieser ist nachzuweisen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.</p>
<p>Unter dem Punkt 2.7 (Immissionsschutz) der Begründung wird ausgeführt, dass als Lärmschutz südlich des Bahngeländes ein 1 m hoher Wall mit einer 1 m hohen Wand mit dichter Bepflanzung errichtet werden soll. Es wird eingeschätzt dass diese Maßnahme nicht ausreichend ist. Die geplante Geschoszahl liegt bei 3 - 4 mit einem Abstand der Baugrenze zu den Gleisen von nur ca. 10 - 20 m. Des Weiteren befinden sich östlich angrenzend Geschäfte wie z. B. ein REWE-Markt und ein KiK-Textildiscountmarkt in Abständen zu den geplanten Baugrenzen von ebenfalls nur ca. 10 - 20 m, welche geeignet sind, Lärmemissionen z.T. auch</p>	<p>Die Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt. Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanentwurfes wird dies geprüft.</p>

<p>in lärmempfindliche Zeiträume hinein durch z.B. die Parkplätze, Kühl-, Heiz, Lüftungstechnik und Anlieferungsverkehr zu verursachen.</p>	
<p>Seitens der unteren Bauaufsichtsbehörde werden folgende Hinweise und Anregungen gegeben:</p>	
<p>Für die Baugebiete WA 1 und WA 2 sollte die Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß für die Oberkante baulicher Anlagen mit den erforderlichen Bezugspunkten festgesetzt werden. Da eine Vollgeschossigkeit nichts über die maximale Höhe aussagt und durchaus mehrere Geschosse zusätzlich errichtet werden können, die bauordnungsrechtlich keine Vollgeschosse sind. Um städtebaulich eine Einheit zu bewirken, sollte eine maximale Firsthöhe der baulichen Anlagen festgesetzt werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.</p> <p>Ist die Höhe baulicher Anlagen zwingend festgesetzt, so können nach § 18 Absatz 2 BauNVO im Genehmigungsverfahren nur noch geringfügige Abweichungen zugelassen werden. Da die zwingende Festsetzung der Höhe einer baulichen Anlage oder die Festsetzung eines Mindestmaßes ein sehr weitgehender Eingriff in die Baufreiheit und für den Bauherr/-innen eine besondere Härte bedeuten kann, wird diese an dem Standort nicht gesehen. Da die umliegende Bebauung wurde städtebaulich flexibel gestaltet.</p>
<p>Im Baugebiet WA 1 fehlt Bemaßung zur festgesetzten Baugrenze (Abstand von der Anpflanzung, von der Planstraße und von der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches) und im Baugebiet WA 2 sind alle Abstände zur festgesetzten Baugrenze von der Straßenverkehrsfläche zu bemaßen (rechtes Baufeld).</p>	<p>Die Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.</p> <p>Die Planzeichnung wird dementsprechend angepasst.</p>
<p>Bezug nehmend auf die Begründung, Punkt 2.3., sind Hochbauliche Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen nur innerhalb der festgesetzten Baufelder zulässig. Dies fehlt in den textlichen Festsetzungen und ist mit aufzunehmen, ansonsten wären diese auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Lediglich der Hinweis in der Begründung reicht nicht.</p>	<p>Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.</p> <p>Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanentwurfes wird dies berücksichtigt.</p> <p>Im Vorentwurf müssen keine textlichen Festsetzungen auf dem Plan vermerkt werden.</p>
<p>Entsprechend der Begründung, Punkt 2.6 und 2.7., soll ein 1 m hoher Lärmschutzwall und darauf eine 1 m hohe Wand errichtet werden. Dies ist im Plan zeichnerisch festzusetzen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.</p> <p>Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanentwurfes wird dies berücksichtigt.</p>

<p>Der Kreiswirtschaftsbetrieb des Salzlandkreises (KWB) weist als zuständiger Abfallentsorger darauf hin, dass um eine fachgerechte Entsorgung der Abfallbehälter zu gewährleisten, sichergestellt sein muss, dass jedes Grundstück bzw. jeder Sammelplatz für Abfälle mit einem dreiachsigen Entsorgungsfahrzeug mit einer Länge von 11,35 m befahren werden kann. Sollte die Planung den Ausbau einer Sackgasse vorsehen, ist entsprechend der DGUV Regel 114-601 i.V. m. RAS 06 Bild 58 ein Wendehammer für die Befahrung von Entsorgungsfahrzeugen (3 -achsig, Länge 11,35 m) einzuplanen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zu Kenntnis genommen.</p>
<p>Durch den Fachdienst Brand-, Katastrophenschutz und Rettungsdienst werden zum Planentwurf folgende Hinweise gegeben:</p>	
<p>Die Stadt Könnern ist als Träger der Freiwilligen Feuerwehr Könnern nach § 2 BrSchG¹⁷ zuständig für den Brandschutz und die Hilfeleistung in ihrem Bereich. Dazu ist auch insbesondere die Einhaltung des Zeitkriteriums nach § 2 Abs. 2 BrSchG durch die örtlich zuständige Feuerwehr zu gewährleisten. Durch die Stadt Könnern ist zu prüfen, ob sich durch den Planentwurf Änderungen oder Anpassungen in der für die örtlich zuständige(n) Feuerwehre(n) erlassenen Alarm- und Ausrückeordnung (AAO) ergeben. Sollten in dieser AAO überörtliche Kräfte enthalten sein, so sind diese ebenso einzubeziehen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanentwurfes wird dies berücksichtigt.</p>
<p>Es sind keine Aussagen zur Löschwasserversorgung im Plangebiet getroffen. Die Betrachtung zur Sicherstellung des Grundschutzes durch die Stadt Könnern fehlt. Diese ist entsprechend zu ergänzen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanentwurfes wird dies berücksichtigt.</p>
<p>Die Richtlinie für Flächen für die Feuerwehr ist zu berücksichtigen. Am Ende von Sackgassen der Planstraße ist eine Bewegungsfläche oder ein Wendehammer mit Straßenbreite und Kurvenradius entsprechend der Richtlinie erforderlich. Durch die Stadt Könnern ist zu prüfen, ob derartige Festlegungen im Ursprungsplan bereits enthalten waren und für die 2. Änderung aufgenommen werden sollen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanentwurfes wird dies berücksichtigt.</p>

<p>Der Fachdienst Gesundheit stimmt den zur Verfügung gestellten Unterlagen nach Gesundheitsverträglichkeitsprüfung gemäß dem § 6 GDG LSA¹⁸ zu. Für die Umsetzung des Bebauungsplanes werden folgende Hinweise gegeben:</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Nach Verlegung der Trinkwasserleitungen sind die hygienischen Vorschriften der §§ 13 Abs. 1 bis 3, 14 Abs. 1 und 2 sowie 14b TrinkwV¹⁹ i.V.m. § 37 IfSG²⁰ einzuhalten. Des Weiteren ist zu beachten, dass dem Fachdienst Gesundheit gemäß §§ 13 und 14 Abs. 1 und 3 TrinkwV und dem § 37 IfSG die Überwachung von Trinkwasser und deren Anlagen obliegt. Demzufolge ist der Fachdienst Gesundheit des Salzlandkreises 4 Wochen vor Inbetriebnahme der Leitungssysteme zwecks Trinkwasserprobeentnahme und Freigabe der Leitungen zu informieren.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Um für alte und behinderte Menschen eine Verbesserung der Lebensqualität zu erzielen, sollte bei der Gestaltung der Außenbereiche (Straßen, Gehwege etc.) auf ein barrierefreies Überwinden von Hindernissen (DIN 18024) geachtet werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Die Auswirkungen des Klimawandels können die Luftqualität in Innenräumen negativ beeinflussen. Dieser Aspekt ist bei der Planung von Bauvorhaben und Wohnkonzepten nicht außer Acht zu lassen. Präventiv ist auf ein verändertes Lüftungsverhalten im Sommer zu verweisen. Des Weiteren sollten Gebäudefassaden einen hellen Farbanstrich erhalten, da dadurch weniger Wärme nachts abgegeben wird. Es wird angenommen, dass 2° C weniger Abstrahlungswärme entstehen. Auch die Anpflanzung von Bäumen und anderen Gehölzen ist klimatisch gesehen sehr wertvoll. Der dadurch erzeugte Schattenwurf kann durch die Verdunstungskühle eine gefühlte Temperatur von 6-8° C weniger erzeugen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Umweltbericht wird derzeit erstellt, darin findet das Anpflanzen von Bäumen und Gehölzen Berücksichtigung.</p>
<p>Ein weiterer wichtiger Aspekt aus hygienischer Sicht ist die Besonnung von Wohnräumen. Die Ausrichtung der Wohnhäuser sollte so erfolgen, dass eine ausreichende Besonnung eines Wohnraumes gewährleistet ist. Die in der DIN 5034 „Tageslicht in Innenräumen festgeschriebenen Werte sind als Mindestnorm anzusehen. Auf die Gefahr einer gegenseitigen Verschattung</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>von Wohnräumen ist zu achten. Die anzustrebende Sonnenscheindauer für einen Raum sollte bezogen auf den 17. Januar 1 Stunde betragen.</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 und die untere Bauaufsichtsbehörde äußern keine Bedenken.</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</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Stellungnahme gemäß § 13 Abs. 2 LEntwG LSA i. V. m. § 2 Abs. 2 Nr. 10 LEntwG LSA ist zu berücksichtigen.</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>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>2. Planungsgrundsätze, Planungsgebot und Verhältnis zum Flächennutzungsplan</p>	
<p>Mit dem vorliegenden Planentwurf wird der nordöstliche Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes aus dem Jahre 2004 überplant. Es soll eine städtebauliche Neuordnung für den Geltungsbereich erfolgen, da im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2 Festsetzungen insbesondere zu Art und Maß der baulichen Nutzung 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. Geplant sind innovative und barrierefreie Bungalows, Einfamilienwohnhäuser und Geschosswohnungsbau. Ebenso sind Grundstücke in verschiedenen Größen vorgesehen, um generationsübergreifendes Wohnen zu begünstigen. Die Erschließung innerhalb des Plangebietes ist gegenwärtig nicht gesichert und soll durch den vorliegenden Planentwurf ebenfalls nachhaltig gesichert werden. Nach der Erweiterung des Geltungsbereiches um die nord-westliche Teilfläche des Flurstückes 8/1 (Gemarkung Könnern, Flur 4) beträgt die Gesamtgröße des Plangebietes ca. 3,5 ha. Das Vorhaben soll, Bezug nehmend auf die vorliegenden Unterlagen, im Rahmen eines „Normalverfahrens“ gem. § 8 BauGB umgesetzt werden.</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</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Entwicklungsvorstellungen der Gemeinden. Sie kann sich darüber hinaus auch aus städtebaulichen Konzepten, einem städtebaulichen Rahmenplan oder sonstigen informellen Planungen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB ergeben. Für die Stadt Könnern existiert ein Integriertes Gemeindliches Entwicklungskonzept für die Einheitsgemeinde Stadt Könnern (IGEK Könnern 2030) aus dem Jahr 2021. Darin wurde u.a. auch das Wohnungsbaupotential der Ortschaften und Ortsteile der Einheitsgemeinde Stadt Könnern betrachtet. Das mit der vorliegenden Planung zu schaffende Wohnungsbaupotential ist in den Betrachtungen des IG EK Könnern 2030 offensichtlich nicht berücksichtigt. Es wird in dem IG EK Könnern 2030 jedoch festgestellt, dass ein „...Bedarf an der Neuausweisung von Wohnbauflächen ... in den Ortsteilen Belieben, Beesenlaublingen, Cörmigk und Stadt Könnern vorhanden [ist], dem schrittweise über die Aufstellung von Abrundungssatzungen bzw. die Neuaufstellung von Bebauungsplänen entsprochen werden... soll. Es erfolgte auch eine Betrachtung der Bevölkerungsentwicklung, wobei grundsätzlich eine anhaltend negative Entwicklung der Bevölkerungszahlen und eine Änderung der Alterststruktur festgestellt wurde. Dies deckt sich mit den Daten der 7. Regionalisierte Bevölkerungsprognose⁵ (7. RBP). Diese prognostiziert gemäß der Entwicklungen der Jahre 2017 - 2019 für die Stadt Könnern bis zum Jahr 2035 eine negative Entwicklung der Bevölkerungszahlen. Die Stadt Könnern hatte nach den Angaben des Statistischen Landesamtes zum 31.12.2021 8.109 Einwohner.⁶ Bis zum Jahr 2035 wird (auch weiterhin) ein deutlicher Abwärtstrend der Bevölkerungszahlen prognostiziert (zum 31.12.2021 werden 6.656 Einwohner für die Stadt Könnern prognostiziert).

Die städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen der Stadt Könnern basieren neben dem o.g. informellen Konzept auf dem seit 08.12.2009 rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Könnern einschließlich der rechtswirksamen Änderungen des FNP Könnern. Der 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 nord-westlichen Bereich des Plangebietes im rechtswirksamen FNP der Stadt Könnern als Fläche für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung Abwasser gem. § 5

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

<p>Abs. 2 Nr. 4 BauGB dargestellt. Des Weiteren sind Teilflächen im süd-östlichen Geltungsbereich des Planentwurfes als Gemischte Bauflächen gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO ausgewiesen. Folglich ist die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Gem. § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB 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>3. Planunterlagen</p>	
<p>Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass der vorliegende Geltungsbereich über dem Urplan liegen wird und damit das neue Recht das „Alte“ verdrängt (BVerwG, Urteil vom 10.08.1990-4 C 3.90). Außerhalb des Geltungsbereiches der vorliegenden Änderung bleiben alle Festsetzungen des Urplanes gültig.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>3.1 Planteil A- Planzeichnung und Planzeichenerklärung</p>	
<p>Die vorgelegte Planzeichnung entspricht grundsätzlich den Vorschriften der PlanZV7. Der gewählte Maßstab entspricht dem des Urplanes und lässt eine gute Lesbarkeit zu.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Zur Erhöhung der Übersichtlichkeit empfehle ich die Darstellung einer Übersichtskarte der Gemeinde auf der Planzeichnung mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</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. 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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)2. Maß der der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB). <p>usw.</p>	<p>Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.</p> <p>Die Planzeichnung wird dementsprechend angepasst.</p>
<p>Des Weiteren sollen gemäß § 1 Abs. 2 PlanZV aus den Planunterlagen die vorhandenen baulichen Anlagen, die Straßen, Wege und Plätze sowie die Geländehöhen hervorgehen. Insofern wird angeregt, in der Planzeichnung die vorhandene Topographie und vorhandenen Geländehöhen (Höhenpunkte) zu ergänzen. Insgesamt ist die Planunterlage in der Darstellung eindeutig von den Festsetzungen abzugrenzen. Selbst bei farbiger Darstellung der Planinhalte verbleiben immer auch Festsetzungen in der Planzeichnung, die durch Eintrag in schwarzer Farbe vorgenommen werden müssen (z.B. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung). Es wird empfohlen, in der Planzeichnung die Planunterlage (hier die Flurstücksgrenzen und Flurstücksbezeichnungen) durch die Verwendung eines hellen Grautons eindeutig von den farbigen und schwarzen Festsetzungen des Bebauungsplanes abzuheben. Des Weiteren sind auf der Planunterlage weder die Gemarkungsgrenzen noch die Flurgrenzen dargestellt. Es wird empfohlen, innerhalb des dargestellten Bereiches auf der Planzeichnung vorhandene Flurgrenzen gem. § 1 Abs. 2 PlanZV in Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster darzustellen und die verwendeten Liniensignaturen in der Planzeichnung entsprechend zu erläutern.</p>	<p>Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.</p> <p>Die Höhenpunkte wurden bereits ergänzt.</p> <p>Die Flurstücksgrenzen und die Flurstücksbezeichnungen wurden aus der Kartengrundlage übernommen.</p>
<p>Zur eindeutigen Unterscheidung der Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ) und zur Geschossflächenzahl (GFZ) sind in der Planzeichnung die entsprechenden Planzeichen gem. PlanZV zu verwenden (siehe nachfolgende Abbildung 1).</p>	<p>Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.</p> <p>Die Planzeichnung wird dementsprechend angepasst.</p>

<p>In diesem Zusammenhang wird wiederholt empfohlen, die in der Planzeichenerklärung ergänzenden numerischen Angaben zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ 0,4 und Zahl der Vollgeschosse zu entfernen, da diese Angaben bereits in der Planzeichnung durch Verwendung der Nutzungsschablone angegeben sind.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Nutzungsschablone wurde aus der Planzeichenerklärung entfernt.</p>
<p>3.2 Planteil – Textliche Festsetzungen</p>	
<p>Die textlichen Festsetzungen (TF) müssen eindeutig und städtebaulich begründet sein. Doppelfestsetzungen sind zu vermeiden. Insofern ist die TF 1 zu streichen, da die Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung bereits zeichnerisch durch Verwendung der Nutzungsschablone erfolgt.</p>	<p>Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.</p> <p>Die Planzeichnung wird dementsprechend angepasst.</p>
<p>TF 5.1 Die TF 5.1 ist nicht eindeutig. Es ist fraglich, ob die TF 5.1 je angefangene fünf ebenerdige Einzelstellplätze gilt oder für größere Stellplatzanlagen mit mehreren (mindestens 5 zusammenhängenden) Stellplätzen gedacht ist. Dies ist entsprechend zu konkretisieren.</p>	<p>Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.</p> <p>Die Planzeichnung und die Begründung werden dementsprechend angepasst. Diese Festsetzung gilt für Einzelstellplätze und somit auch für mindestens 5 Stellplätze in einer Stellplatzanlage.</p>
<p>3.3 Planteil D – Hinweise ohne Festsetzungscharakter</p>	
<p>Die Nummerierung im Teil D ist fehlerhaft. Die Nr. 6 ist doppelt vergeben. Dies ist entsprechend zu korrigieren.</p>	<p>Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.</p> <p>Die Planzeichnung wird dementsprechend angepasst.</p>
<p>In diesem Zusammenhang wird empfohlen zu prüfen, ob die im Teil D aufgeführten „Vorgaben des Artenschutzes - Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität tatsächlich lediglich als Hinweise ohne Festsetzungscharakter genannt werden sollen oder, ob diese Vorgaben enthalten, die verbindlich als textliche Festsetzung formulierte werden sollten.</p>	<p>Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt</p> <p>Die Vorgaben des Artenschutzes leiten sich aus den Regelungen des § 44 BNatSchG ab. Es handelt sich dabei um Vorgaben, welche auch ohne Regelung im Bebauungsplan zwingend zu beachten und einer Abwägung nicht zugänglich sind.</p>

3.4 Präambel	
<p>Der Bebauungsplan muss als Satzung die Rechtsvorschriften angeben, die zu seinem Erlass berechtigen (§ 8 Abs. 1 KVG LSA8). Dies ist für Bebauungspläne § 10 Abs. 1 BauGB. Außerdem ist auf die erfolgte Fassung des Satzungsbeschlusses hinzuweisen. Sollen örtliche Bauvorschriften nach BauO LSA⁹ mit dem Bebauungsplan verbunden werden, ist die Nennung der Rechtsgrundlage entsprechend zu erweitern. Die Nennung der Rechtsgrundlage, auf welcher der Bebauungsplan als Satzung erlassen wird, kann in Form einer Präambel oder als allgemeiner erster Absatz unter den Verfahrensvermerken erfolgen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.</p> <p>Die Planzeichnung wird dementsprechend angepasst.</p>
4. Weitere Hinweise	
<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 Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Deutsche Telekom wurde mit Schreiben vom 14.04.2023 beteiligt.</p>
<p>Die untere Naturschutzbehörde nimmt zu den vorgelegten Entwurfsunterlagen wie folgt Stellung:</p>	
<p>Die Hinweise zu den festgesetzten grünordnerischen und artenschutzrechtlichenmaßnahmen sind bei der weiteren Planbearbeitung zu beachten.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>→ Zu Punkt 3.5 der Begründung: Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)</p>	
<p>Maßnahme 4 (M 4), Ziel: Herstellung eines Zauneidechsen- und Vogellebensraumes sowie Begrünung</p>	

<p>Die qualifizierte Umsetzung der Maßnahme M 4 ist durch eine ökologische Bauüberwachung zu begleiten. Die Ergebnisse der Zauneidechsenkartierung (Schaffung Ersatzlebensraum und das Absammeln der Tiere) sind der unteren Naturschutzbehörde vor Beginn der Freigabe der Flächen zur Bebauung, vorzulegen. Die Maßnahme M 4 beinhaltet die Schaffung von Habitatalementen für Zauneidechsen. Insgesamt werden auf der südexponierten Seite des Lärmschutzwalles innerhalb der Fläche M 4 jeweils 4 Steinschüttungen und direkt daran anschließend 4 Totholzhaufen aus grobem Holz angelegt.</p>	<p>Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.</p> <p>Ein Hinweis zur Notwendigkeit einer ökologischen Bauüberwachung wird in das Monitoring zum Umweltbericht sowie in die Begründung zur Festsetzung M 4 aufgenommen.</p>
<p>20 % der Fläche (409 m²) soll mit standortheimischen Dornensträuchern bepflanzt werden. Die Artenliste der zu pflanzenden Rosen ist zu überarbeiten. Dabei ist die Graugrüne Rose (<i>Rosa dumalis</i>), Lederblättrige Rose (<i>Rosa caesia</i>) und die Keilblättrige Rose (<i>Rosa elliptica</i>) in der Liste zu streichen und durch andere, in Sachsen-Anhalt heimische Rosenarten, zu ersetzen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.</p> <p>Gemäß „Artenliste Sachsen Anhalt“ (Gebietseigene Gehölze in Sachsen Anhalt – 81 Arten) [Quelle: https://llg.sachsen-anhalt.de/themen/gartenbau/gebietseigene-gehoeelze] handelt es sich um in Sachsen-Anhalt heimische Rosenarten. Auch geht aus dem Verbreitungsatlas [BENKERT, D.; FUKAREK, F.; KORSCH, H. (Hsg.) Verbreitungsatlas der Farn- und Blütenpflanzen Ostdeutschlandes] hervor, dass die benannten Arten regional vorkommen.</p>
<p>→ Zu Punkt 3.7 der Begründung: Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)</p>	
<p>Grundsätzlich werden die Begrünungsmaßnahmen M 5 bis M 11 innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befürwortet. Es ist darauf zu achten, dass diese Maßnahmen auch tatsächlich fachlich begleitet und umgesetzt werden. Für die Pflanzungen ist eine Fertigstellungs- und Entwicklungspflege von insgesamt mindestens 4 Jahren zu gewährleisten. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten.</p>	<p>Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.</p> <p>Pflegemaßnahmen können nicht nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzt werden. Dafür fehlt die Rechtsgrundlage.</p> <p>Eine Anpflanzfestsetzung schließt rechtlich die Verpflichtung ein, einen eingegangenen Baum zu ersetzen. Trotzdem wurde, um Missverständnisse vorzubeugen, in den meisten Pflanzfestsetzungen bereits klargestellt, dass die Pflanzungen dauerhaft zu erhalten sind und Abgänge zu ersetzen sind. Die</p>

	Festsetzungen M5 und M9 wurden um einen entsprechenden Passus ergänzt.
Zur angedachten Pflanzung von Ebereschen (<i>Sorbus aucuparia</i>) als Solitärbäume entlang der Planstraße, siehe Maßnahme M 9, werden aus naturschutzfachlicher Sicht Bedenken geäußert. Aus der Erfahrung heraus eignet sich die Eberesche zur Pflanzung in Hecken und Feldgehölzen. Die angedachte Baumart ist zu überdenken.	Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt. Die Textlichen Festsetzungen und die Begründung werden dementsprechend angepasst. Die Festsetzung wird dahingehend geändert, dass mittelkronige, standortheimische Laubbäume einer Art zu verwenden sind.
→ 3.8 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)	
Maßnahmen 12 (M 12) und M 13, Ziel: Baumerhalt	
Grundsätzlich sollte der Baumerhalt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes an erster Stelle stehen. Der im Bebauungsplan festgelegte Erhalt von 4 Eschen und einem artenschutzrelevanten Bergahorn auf der Fläche, ist im Verhältnis zum Bestand, zu wenig. Die Sandbirke mit der Baumhöhle, Baum Nr. 148, ist zu erhalten. Gleichzeitig sollte geprüft werden, ob die vorhandene Begrünung im Bereich von lärmintensiven Anlagen (Bahngleise, Einkaufsmarkt o. ä.) auf der Fläche erhalten werden kann.	Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt. Die Sandbirke wird erhalten. Der Erhalt von weiteren Gehölzen wurde bereits geprüft, mit dem Ergebnis, dass auch auf der Fläche M 13 ein Gehölz zum Erhalt festgesetzt wurde. Dem Erhalt von Gehölzen entlang der Bahnlinie steht die erforderliche Anlage eines Lärmschutzwalles entgegen. Hier wird der Gehölzverlust durch Nachpflanzungen kompensiert. Weitere umfangreiche Gehölzpflanzungen sind im Straßenraum (M5 und M9) auf Grünflächen (M7 und M8) sowie in den Baugebieten M6 geregelt, um den Gehölzverlust zu kompensieren. Auch wird in M6 mit der Regelung, dass vorhandene Gehölze anzurechnen sind, der Erhalt dieser gefördert.

<p>→ Zu. 4.4 Vorgaben des Artenschutzes - Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktion</p>	
<p>Um das Auslösen der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG¹⁰ zu verhindern, wird es notwendig, die artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen sowie CEF- Maßnahmen und Minimierungsmaßnahmen durchzuführen (s. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag). Im Einzelnen sind das folgende Maßnahmen:</p>	<p>Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.</p> <p>Die Vorgaben des Artenschutzes leiten sich aus den Regelungen des § 44 BNatSchG ab. Es handelt sich dabei um Vorgaben, welche auch ohne Regelung im Bebauungsplan zwingend zu beachten und einer Abwägung nicht zugänglich sind.</p>
<p>V 1: Flächenumnutzung, Lebensraumveränderung; erheblich verzögerter Baubeginn V 2: Bauzeitenbeschränkung - Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit V 3: alternativ zu V2: Bestandsaufnahmen und weitere Prüfungen - wenn V 2 nicht eingehalten werden kann, muss bezüglich Brutvögeln weiter untersucht werden V 4: Erhalt vorhandener Gehölze..., hier ist der Baum Nr. 148 zusätzlich zu erhalten V 5: Schutz baumbewohnender Tierarten (Kontrolle der zu fallenden Bäume mit Quartier- Eigenschaft für Fledermäuse) V 6: Schutz der Zauneidechse (Maßnahmen zum Schutz der Zauneidechse im Bereich des potentiellen Zauneidechsenlebensraumes durchführen) V 7: Vermeidung von Vogelschlag CEF 1: Anbringung von Ersatzquartieren (4 Fledermausflachkästen und 2 Höhlenbrüterkästen an zu erhaltende Bäume im Bereich des Zauneidechsenersatzlebensraumes anbringen, s. CEF 2) CEF 2: Herstellung eines Zauneidechsenersatzlebensraumes M 1: Herstellung von Zauneidechsenersatzlebensraum und Vogel-lebensraum im Bereich des geplanten Lärmschutzwalles Zur Kontrolle der Durchführung der artenschutzrechtlichen Vermeidungs-, Minimierungs- und CEF-Maßnahmen fordert die Untere Naturschutzbehörde (UNB) die Begleitung dieser Maßnahmen durch eine ökologische Bauüberwachung. Die wahrzunehmenden Arbeiten der ökologischen Bauüberwachung sind vor der Bau-feldfreimachung und</p>	<p>Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.</p> <p>Die Vorgaben des Artenschutzes leiten sich aus den Regelungen des § 44 BNatSchG ab. Es handelt sich dabei um Vorgaben, welche auch ohne Regelung im Bebauungsplan zwingend zu beachten und einer Abwägung nicht zugänglich sind.</p> <p>Die Maßnahme eine ökologische Bauüberwachung einzurichten, wird in das Monitoring des Umweltberichtes als ausgenommen.</p>

<p>Beginn der Baumaßnahme mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.</p>	
<p>Die Hinweise der UNB sind auch in die Planzeichnung (Teil A) und in den Textlichen Festsetzungen (Teil B) zu übernehmen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.</p> <p>Die Vorgaben des Artenschutzes leiten sich aus den Regelungen des § 44 BNatSchG ab. Es handelt sich dabei um Vorgaben, welche auch ohne Regelung im Bebauungsplan zwingend zu beachten und einer Abwägung nicht zugänglich sind. Vorgaben mit einem bodenrechtlichen Bezug wurden bereits als Festsetzung in den B-Plan übernommen. (Maßnahmen V4, V7 und M1 des AFB).</p>
<p>Durch die untere Wasserbehörde stellt fest, dass die bisherigen Ausführungen in der Stellungnahme vom 19.10.2022 zum Vorentwurf ihre Gültigkeit behalten.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Die untere Immissionsschutzbehörde führt aus, dass aus immissionsschutzrechtlicher Sicht nach Prüfung der vorgelegten Entwurfsunterlagen, insbesondere der beigelegten Schallimmissionsprognose im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans "Westlich Köthener Straße in Könnern, erstellt durch das Ingenieurbüro öko-control GmbH, Berichtsnummer: 1-21-05-533_Rev01, Stand: 22.2.2023 der Änderungsplanung zugestimmt werden kann.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Die vom Gutachter vorgeschlagenen Maßnahmen zum aktiven Schallschutz (Bau einer 3 m hohen Lärmschutzwand) i.V.m. passiven Schallschutzmaßnahmen, wie die Errichtung schutzbedürftiger Räume auf der lärmabgewandten Seite oder bei Errichtung der schutzbedürftigen Räume der lärmzugewandten Seite durch den Einbau von Lärmschutzfenstern mit speziellen Lüftungen anhand der festgesetzten Lärmpegelbereiche, sind fachlich korrekt ermittelt worden und geeignet, um ein ausreichendes Schutzniveau in Bezug auf den anliegenden Schienenverkehrs-, Straßenverkehrs- und Gewerbelärm erzielen zu können.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Folgende ergänzende Formulierung der textlichen Festsetzung Nr. 4.4 wird vorgeschlagen:</p>	
<p>Die Lärmpegelbereiche III und II für die jeweiligen Gebiete (vgl. Abb. 34 bis 37 der Schallimmissionsprognose des Ingenieurbüros öko-control GmbH, Berichtsnummer: 1-21-05-533_Rev01, Stand: 22.2.2023) sind zur Berechnung des baulichen Schallschutzes gem. DIN 4109-1:2018-01 zu berücksichtigen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt. Die Textlichen Festsetzungen und die Begründung werden dementsprechend angepasst.</p>
<p>Seitens der unteren Bauaufsichtsbehörde werden bauordnungsrechtlicher Sicht nachfolgend aufgeführte Bedenken gegeben:</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Hinsichtlich der Festsetzung der Baugrenzen im Baugebiet WA 1 fehlt die Bemaßung zur einer festgesetzten Baugrenze (der Abstand von Baugrenze zur Grenze des räumlichen Geltungsbereiches im Bereich Gehölzerhalt - M 13 fehlt). Dies ist zu ergänzen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt. Die Bemaßung wurde in der Planzeichnung ergänzt.</p>
<p>Der Kreiswirtschaftsbetrieb des Salzlandkreises (KWB) weist als zuständiger Abfallentsorger darauf hin, dass sichergestellt sein muss, dass jedes Grundstück bzw. jeder Sammelplatz für Abfälle mit einem 3-achsigen Entsorgungsfahrzeug mit einer Länge von 10,00 m befahren werden kann, um eine fachgerechte Entsorgung der Abfallbehälter zu gewährleisten. Sollte die Planung den Ausbau einer Sackgasse vorsehen, ist entsprechend der DGUV Regel 114-60111 i.V.m. RASSt 0612 Bild 58 ein Wendehammer für die Befahrung von Entsorgungsfahrzeugen (3 -achsig, Länge 10,00 m) einzuplanen. Um die Entsorgung zukünftig sicherzustellen, ist die jeweils gültige Abfallentsorgungssatzung des Salzlandkreises zu beachten.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Durch den Fachdienst Brand-, Katastrophenschutz und Rettungsdienst werden zum Planentwurf folgende Hinweise gegeben:</p>	
<p>Die Stadt Könnern ist als Träger der Freiwilligen Feuerwehr Könnern nach § 2 BrSchG¹³ zuständig für den Brandschutz und die Hilfeleistung in ihrem Bereich. Dazu ist auch insbesondere die Einhaltung des Zeitkriteriums nach § 2 Abs. 2 BrSchG durch die örtlich zuständige Feuerwehr zu gewährleisten.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Die Anregungen und Hinweise des Fachdienstes Brand-, Katastrophenschutz und Rettungsdienst zur Beteiligung im September 2022 sind mit dem Hinweis auf Übernahme in den Planentwurf auf Seite 37 der „Abwägung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 Bernburger Straße“ abgewogen wurden. Im vorliegenden Planentwurf und Erläuterungsbericht sind aber weiterhin keine Aussagen zum Löschwasser oder zur Einhaltung der Richtlinie für Flächen für die Feuerwehr enthalten. Diese ist entsprechend zu ergänzen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt. Die Begründung wird dementsprechend ergänzt.</p>
<p>Der Fachdienst Gesundheit stimmt den zur Verfügung gestellten Unterlagen nach Gesundheitsverträglichkeitsprüfung gemäß dem § 6 GDG LSA¹⁴ zu. Für die Umsetzung des Bebauungsplanes werden folgende Hinweise gegeben:</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Nach Verlegung der Trinkwasserleitungen sind die hygienischen Vorschriften der §§ 13 Abs. 1 bis 3, 14 Abs. 1 und 2 sowie 14b TrinkwV¹⁵ i.V.m. § 37 IfSG¹⁶ einzuhalten. Des Weiteren ist zu beachten, dass dem Fachdienst Gesundheit gemäß §§ 13 und 14 Abs. 1 und 3 TrinkwV und dem § 37 IfSG die Überwachung von Trinkwasser und deren Anlagen obliegt. Demzufolge ist der Fachdienst Gesundheit des Salzlandkreises 4 Wochen vor Inbetriebnahme der Leitungssysteme zwecks Trinkwasserprobeentnahme und Freigabe der Leitungen zu informieren.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Um für alte und behinderte Menschen eine Verbesserung der Lebensqualität zu erzielen, sollte bei der Gestaltung der Außenbereiche (Straßen, Gehwege etc.) auf ein barrierefreies Überwinden von Hindernissen (DIN 18024) geachtet werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Ein weiterer wichtiger Aspekt aus hygienischer Sicht ist die Besonnung von Wohnräumen. Die Ausrichtung der Wohnhäuser sollte so erfolgen, dass eine ausreichende Besonnung eines Wohnraumes gewährleistet ist. Die in der DIN 5034 „Tageslicht in Innenräumen“ festgeschriebenen Werte sind als Mindestnorm anzusehen. Auf die Gefahr einer gegenseitigen Verschattung von Wohnräumen ist zu achten. Die anzustrebende Sonnenscheindauer für einen Raum sollte bezogen auf den 17. Januar 1 Stunde betragen.</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 untere Abfallbehörde sowie die untere Bodenschutzbehörde äußern keine weiteren Hinweise.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>35. DB AG – DB Immobilien mit Schreiben vom 07.10.2022</p>	
<p>Gegen die vorgelegte 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Bernburger Straße" der Stadt Könnern 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>Bei der Festlegung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9Abs. 1 Nr. 25a BauGB) im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen ist zu beachten,</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

dass diese den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen.	
Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Konzernrichtlinie (Ril) 882 „Landschaftspflege und Vegetationskontrolle“ zu beachten.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Für Bepflanzungen an Bahnstrecken gelten folgende Rahmenbedingungen:	
An Streckenabschnitten, die mit Geschwindigkeiten bis 160 km/h befahren werden:	
- Mindestabstand zum Lichtraumprofil (Profil = 2,50 m ab Gleismitte des äußersten Gleises) entspricht der maximal erreichbaren Wuchshöhe der Gehölze im Alter.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden kleinwüchsige Gehölze (Sträucher) auf der für den Abstand relevanten Maßnahmenflächen M4 gepflanzt, der daraus resultierende Mindestabstand (siehe nächsten Punkt) kann eingehalten werden.
- Mindestabstand auch für kleinwüchsige Gehölze 8 m von der Gleismitte des äußersten Gleises.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Da auf der für den Abstand relevanten Maßnahmenflächen M4 nur kleinwüchsige Gehölze gepflanzt werden sollen und der Pflanzstandort nicht punktgenau festgesetzt wurde, können bei der Pflanzung die geforderten Mindestabstände eingehalten werden. Ein entsprechender Hinweis wird in die Maßnahmenbegründung aufgenommen.
- Zusätzlich gegebenenfalls Beachtung der Vorgaben aus den Modulen 882.0001 und 882.0200 zur Rückschnittzone.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Abstand und Art von Bepflanzungen müssen so gewählt werden, dass diese z.B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Soweit von bestehenden	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden nur kleinwüchsige Gehölze (Sträucher) auf der für den Abstand relevanten Maßnahmenflächen M4 gepflanzt, so

<p>Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.</p>	<p>dass Windbruch nicht zu befürchten ist. Der erforderliche Pflanzabstand kann eingehalten werden.</p>
<p>Es wird deshalb darum gebeten, entsprechende Neuanpflanzungen in unmittelbarer Bahnnähe von vornherein auszuschließen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der erforderliche Pflanzabstand kann eingehalten werden.</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. Ein entsprechender Hinweis wird in den Umweltbericht aufgenommen.</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. Ein Schallschutzgutachten wurde beauftragt.</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 zur Kenntnis genommen. Ein Schallschutzgutachten wurde beauftragt.</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 zur Kenntnis genommen.</p>

Zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung werden bahnseitig keine Hinweise gegeben bzw. Forderungen erhoben.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.