

STADT KÖNNERN

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

8. ÄNDERUNG

BEGRÜNDUNG

FASSUNG FÜR DEN BESCHLUSS
STAND: 06/2024

PLANVERFASSER:

BAUMEISTER
INGENIEURBÜRO GmbH Bernburg
Steinstraße 3i
06406 Bernburg

Dipl.-Ing. (FH) Michael Jastrow
Stadtplaner AK LSA 1393-99-3-d

Dipl.-Ing. (FH) Jens Kiebjieß
Landschaftsarchitekt AK LSA 1587-02-3-c
Stadtplaner AK LSA 1927-10-3-d

M. Sc. Verena Zumhasch

Inhaltsverzeichnis

1.	VERANLASSUNG	1
2.	ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES GEBIETES	3
2.1	Abgrenzung	3
2.2	Beschreibung	3
3.	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND VORSCHRIFTEN, PLANRECHTFERTIGUNG	3
3.1	Raumordnung	3
3.1.1	Landesplanung	4
3.1.2	Regionalplanung	12
3.2	Landschaftsplanung	16
3.2.1	Ökologisches Verbundsystem	16
3.2.2	Landschaftsplan	16
3.3	Verträglichkeitsanalyse	17
4.	ZIELE UND ZWECKE DER 8. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS	30
5.	DARSTELLUNGEN	30
5.1	Art der baulichen Nutzung	30
5.2	Grünflächen	31
6.	KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, VERMERKE	31
7.	UMWELTBERICHT	32
7.1	Einleitung	32
7.1.1	Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	32
7.1.2	Inhalt und Ziele der 8. Änderung des Flächennutzungsplans	33
7.1.3	Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes	33
7.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	34
7.3	Geprüfte Alternativen	41
7.4	Zusätzliche Angaben	41
7.4.1	Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	41
7.4.2	Hinweise auf Schwierigkeiten	41
7.4.3	Überwachung	41
7.4.4	Gesamtbewertung	42
7.4.5	Allgemein verständliche Zusammenfassung	43
7.5	Verträglichkeit mit der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie	44
7.6	Eingriffe in Natur und Landschaft	48
8.	MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG	48
9.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN	48
10.	FLÄCHENBILANZ	49
	LITERATURVERZEICHNIS	50

1. Veranlassung

Der Flächennutzungsplan ist nach § 1 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) der vorbereitende Bauleitplan. Die Aufgabe des Flächennutzungsplans ist es, für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen (§ 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Die Bebauungspläne sind die verbindlichen Bauleitpläne und nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Durch diese Zweistufigkeit der Bauleitplanung werden grundlegende Entscheidungen der städtebaulichen Entwicklung auf der Ebene des Flächennutzungsplans getroffen und auf der Ebene des Bebauungsplans fortentwickelt.

Der Flächennutzungsplan ist das räumliche und städtebauliche Entwicklungsprogramm der Gemeinde. Er enthält für das ganze Gemeindegebiet ein Gesamtkonzept für die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde und ist in diesem Rahmen maßgebliche Vorgabe für die Bebauungspläne. Der Flächennutzungsplan bereitet die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde vor.

Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB). Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 6 BauGB). Für die Abwägung ist die Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Bauleitplan maßgebend (§ 214 Abs. 3 Satz 1). Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Der Flächennutzungsplan hat keine unmittelbaren Rechtswirkungen. Ein Flächennutzungsplan kann keine Entschädigungsansprüche nach §§ 40 und 42 BauGB auslösen. Auch ein Vertrauensschaden nach § 39 BauGB kann nicht auf einen Flächennutzungsplan gestützt werden.

Der Flächennutzungsplan wird durch Beschluss der Gemeindevertretung aufgestellt. Die Bürger sind über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten. Die Gemeinde holt Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, ein. Der Flächennutzungsplan bedarf nach § 6 Abs. 1 BauGB der Genehmigung durch das Landesverwaltungsamt als höhere Verwaltungsbehörde. Die Vorschriften des Baugesetzbuchs über die Aufstellung von Bauleitplänen gelten gemäß § 1 Abs. 8 BauGB auch für ihre Änderung, Ergänzung oder Aufhebung.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Könnern (BAUMEISTER Ingenieurbüro 2009) ist wirksam. Der Flächennutzungsplan der Stadt Könnern wurde durch Aushang in den Bekanntmachungskästen der Stadt Könnern vom 7. Dezember 2009 bis zum 18. Dezember 2009 bekannt gemacht.

Im Gebiet der Stadt Könnern ist beabsichtigt, Baurecht für die Erweiterung des Aldi-Marktes in der Bernburger Straße in Könnern zu schaffen. Hierfür wird der Bebauungsplan Nr. 2 "Bernburger Straße" geändert.

Im wirksamen Flächennutzungsplan wird die Fläche von dessen 8. Änderung bisher als Gewerbliche Baufläche und als Gemischte Baufläche dargestellt. Die im Gebiet der 8. Änderung vorhandene Bebauung war bis auf den Aldi-Markt auch bereits während der Aufstellung des Flächennutzungsplans vorhanden.

Durch die Aufstellung der 8. Änderung des Flächennutzungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen der vorbereitenden Bauleitplanung für die Erweiterung des Aldi-Marktes geschaffen. Da der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, muss der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Könnern entsprechend geändert werden. Nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB kann mit der Aufstellung eines Bebauungsplans gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan geändert werden. Die erforderliche 8. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt in diesem so genannten Parallelverfahren.

Am 25.03.2020 hat der Stadtrat der Stadt Könnern den Vorentwurf der 8. Änderung des Flächennutzungsplans gebilligt. Die Öffentlichkeit wurde nach § 3 Abs. 1 BauGB im Zeitraum vom 15.06.2020 bis zum 16.07.2020 beteiligt. Die Träger öffentlicher Belange wurden i.S.d. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 05.06.2020 beteiligt.

Der Entwurf der 8. Änderung des Flächennutzungsplans wurde am 27.01.2021 durch den Stadtrat der Stadt Könnern gebilligt. Vom 15.02.2021 bis zum 17.03.2021 lag der Entwurf nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus. Die Träger öffentlicher Belange wurden i.S.d. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 02.02.2021 beteiligt.

Von Ende 2021 bis Mitte 2024 wurde die Aufstellung der 8. Änderung des Flächennutzungsplans pausiert, da die Ausweisung eines großflächigen Einzelhandels in der Stadt Könnern im Sinne des Ziel 52 des Landesentwicklungsplans nicht möglich war. Durch den seit dem 16.04.2024 rechtskräftigen Sachlichen Teilplan „Ziele und Zentrale Orte / Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur – Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge / Großflächiger Einzelhandel für die Planungsregion Magdeburg“ werden die landschaftsplanerischen Voraussetzungen erfüllt, sodass die 8. Änderung des Flächennutzungsplans weitergeführt werden kann.

Als Kartengrundlage für die zeichnerische Darstellung des Flächennutzungsplans wird die Topographische Karte im Maßstab 1:10.000 (Blatt 4336-NO), Ausgabejahr 2017, genutzt.

Nach § 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist im Flächennutzungsplan die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung für das ganze Gemeindegebiet darzustellen. Zwischen dem Wirksamwerden des Flächennutzungsplans der Stadt Könnern und der 8. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Könnern hat sich der Gebietsstand der Stadt Könnern durch die Eingemeindung der ehemals selbstständigen Gemeinden Cörmigk, Edlau, Gerlebogk und Wiendorf zum 1. Januar 2010 geändert.

Werden Gemeinden in ihrem Gebiet geändert, gelten nach § 204 Abs. 2 Satz 1 BauGB bestehende Flächennutzungspläne fort. Die Befugnis und die Pflicht der Gemeinde, fortgeltende Flächennutzungspläne aufzuheben oder für das neue Gemeindegebiet zu ergänzen oder durch einen neuen Flächennutzungsplan zu ersetzen, bleiben nach § 204 Abs. 2 Satz 3 BauGB unberührt. Dadurch wird betont, dass die Gemeinde bei einer Änderung ihres Gebietsstands eine Verpflichtung hat, die fortgeltenden Flächennutzungspläne durch einen neuen Flächennutzungsplan für den geänderten Gebietsstand zu ersetzen.

Dadurch wird nicht das Recht der Gemeinde beschnitten, als Zwischenschritt auf einen neuen Flächennutzungsplan für das gesamte Gebiet der Stadt Könnern den fortgeltenden Flächennutzungsplan der Stadt Könnern zu ändern, wenn dies nach § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich ist. In diesem Sinne handelt es sich bei der 8. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Könnern um eine Änderung, die ein Zwischenschritt auf einen späteren neuen Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet der Stadt Könnern in ihrem gegenwärtigen Gebietsstand darstellt.

2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

2.1 Abgrenzung

Die räumliche Abgrenzung des Geltungsbereichs der 8. Änderung des Flächennutzungsplans wird nachfolgend beschrieben.

Im Norden wird das Gebiet der 8. Änderung des Flächennutzungsplans durch die Bahnanlagen (Flurstück 1/18) begrenzt. In Richtung Westen bildet das Straßengrundstück der Bernburger Straße im Zuge der L 50 die Grenze des Geltungsbereichs der 8. Änderung.

In südliche Richtung und in östliche Richtung reicht das Gebiet der 8. Änderung des Flächennutzungsplans bis an das Grundstück des Raiffeisenmarkts Könnern (Grundstück Bernburger Straße 12).

2.2 Beschreibung

Im Plangebiet befindet sich auf dem Grundstück Bernburger Straße 18 der vorhandene Aldi-Markt, der im Jahr 2006 errichtet wurde. Die Fläche zwischen dem Markt und den benachbarten Bahnanlagen liegt gegenwärtig brach. Auf dem Grundstück des Marktes steht längs der Bernburger Straße zwischen der Brachfläche und der Zufahrt zum Markt eine Reihe Straßenbäume. Die Freiflächen des Grundstücks vom Aldi-Markt sind überwiegend befestigt. Dabei sind die Stellplätze mit Betonsteinpflaster und die Zufahrten mit Asphalt befestigt. Auf der südlichen Seite des Aldi-Marktes befindet sich eine Packstation.

Der Lebensmittelmarkt steht zurückgesetzt von der Bernburger Straße im östlichen Teil des betreffenden Grundstücks. Die Stellplätze des Marktes erstrecken sich zwischen dem Gebäude des Marktes und der Straße sowie südlich vom Markt.

Die Flurstücke 18/3, 18/5 und 18/7 bilden das Grundstück Bernburger Straße 14, das zu Wohnzwecken genutzt wird.

Das zwischen den beiden Grundstücken Bernburger Straße 14 und 18 gelegene Flurstück 18/6 liegt brach. Auf dem Grundstück befinden sich ein Gebäude sowie zahlreiche Bäume und Sträucher.

Der nordwestliche Teil des Grundstücks Bernburger Straße 18 wird durch eine Freileitung des Unternehmens Mitnetz Strom gekreuzt.

Wohnungen sind im Plangebiet nur auf dem Grundstück Bernburger Straße 14 vorhanden.

3. Übergeordnete Planungen und Vorschriften, Planrechtfertigung

3.1 Raumordnung

Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB anzupassen. Bei raumbedeutsamen Planungen öffentlicher Stellen (nach § 3 Abs. 1 Nr. 6 ROG auch Bauleitpläne) sind gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) Ziele der Raumordnung zu beachten sowie Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in

Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen. Ziele der Raumordnung sind nach § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG verbindliche Vorgaben in Form von räumlich bestimmten oder bestimmbar, abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Verbindliche Vorgaben müssen strikt und verbindlich formuliert sein. Von der einzelnen Zielaussage verlangt der Grundsatz der Rechtsklarheit eine Formulierung, die dem Verbindlichkeitsanspruch gerecht wird. Der von Zielen der Raumordnung ausgehende Anspruch auf Beachtung muss dem Gebot hinreichender Bestimmtheit genügen.

Ziele der Raumordnung sind Festlegungen eines rechtskräftigen Raumordnungsplans. Grundsätze der Raumordnung und sonstige Erfordernisse der Raumordnung lösen keine Anpassungspflicht für Bauleitpläne aus. Grundsätze der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG allgemeine Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums.

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) und im Regionalen Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg vom 7. Oktober 2005 enthalten. Der LEP-LSA wurde als Verordnung mit Datum vom 16. Februar 2011 beschlossen. Der Plan ist am Tag nach seiner Veröffentlichung, die am 11. März 2011 erfolgte, im Gesetz- und Verordnungsblatt in Kraft getreten.

Der Regionale Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W) vom 7. Oktober 2005 ist nach der Genehmigung mit Schreiben des Ministeriums für Bau und Verkehr vom 9. November 2005 und nach der Bekanntmachung in den Amtsblättern der Mitglieder der Regionalen Planungsgemeinschaft am 24. Dezember 2006 in Kraft getreten. Die vorherigen Bekanntmachungen waren unwirksam. Im Regionalen Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg sind die regionalplanerischen Ziele festgelegt.

Sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, Ergebnisse förmlicher landesplanerischer Verfahren wie des Raumordnungsverfahrens und landesplanerische Stellungnahmen.

Nachfolgend wird auf wesentliche Ziele, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung eingegangen. Es wird jedoch nicht als zweckmäßig angesehen, alle bezogen auf den Geltungsbereich relevante Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse darzustellen.

3.1.1 Landesplanung

Landesentwicklungsplan 2010

Die Stadt Könnern gehört nach dem Landesentwicklungsplan 2010 zum ländlichen Raum. Entsprechend der Entwicklungsmöglichkeiten sind nach Grundsatz 8 im ländlichen Raum vier Grundtypen zu unterscheiden, die durch die Regionalplanung räumlich präzisiert bzw. festgelegt werden können. Die Stadt Könnern gehört zu dem Grundtyp „Ländlicher Raum mit relativ günstigen Produktionsbedingungen insbesondere für die Landwirtschaft und/oder Potenzialen im Tourismus“.

Zielstellung für den ländlichen Raum mit günstigen Produktionsbedingungen insbesondere für die Landwirtschaft und/oder Potenzialen im Tourismus ist es, diese Standorte zu sichern und dafür Sorge zu tragen, dass sich die beiden Nutzungsformen ergänzen.

In Räumen mit relativ günstigen Produktionsbedingungen für die Landwirtschaft soll landwirtschaftliche Nutzfläche für andere Nutzungen nur in dem unbedingt erforderlichen Maß in Anspruch genommen werden. Aufgrund der landschaftlichen Schönheiten und der Sehenswürdigkeiten weisen diese ländlichen Kulturlandschaften große Potenziale für die Erholung und

den Tourismus auf. Diese Standortvorteile sollen durch den Ausbau der touristischen Infrastruktur für bestimmte Urlauberzielgruppen unter Beachtung der örtlichen Gegebenheiten gefördert werden.

Die 8. Änderung des Flächennutzungsplans trägt zu einer Stärkung der Entwicklung der Stadt Könnern bei und trägt insoweit dem Grundsatz 8 des Landesentwicklungsplans 2010 Rechnung. Durch die 8. Änderung des Flächennutzungsplans wird keine landwirtschaftliche Nutzfläche in Anspruch genommen. Im Gebiet der 8. Änderung des Flächennutzungsplans ist keine touristische Infrastruktur vorhanden, die ausgebaut werden könnte.

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen gemäß Grundsatz 13 vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden. Diesem Grundsatz folgt die 8. Änderung des Flächennutzungsplans, weil sie flächensparend zu einer Vergrößerung der Verkaufsfläche des vorhandenen Lebensmittelmarktes führt.

Die Siedlungsentwicklung ist gemäß Ziel 23 mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung und -bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel abzustimmen. Die Lage des Gebiets der 8. Änderung des Flächennutzungsplans in der Nähe der Bushaltestelle "Könnern, Platz des Friedens" gewährleistet eine günstige Verkehrserschließung durch öffentliche Verkehrsmittel. Die Bushaltestelle "Könnern, Platz des Friedens" wird von den zwischen Bernburg und Könnern verkehrenden Regionalbuslinien angefahren.

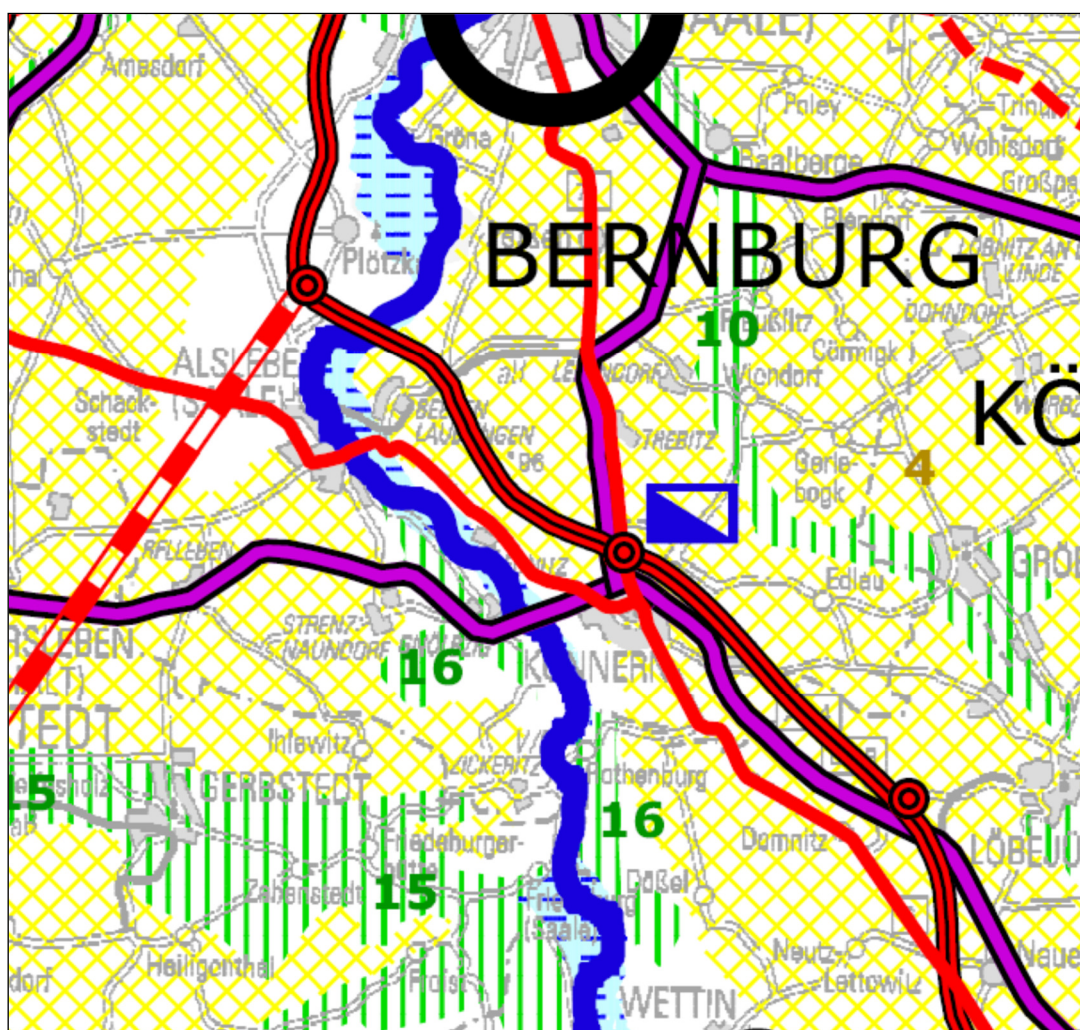


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan 2010

Durch die Festlegung von Zentralen Orten ist gemäß Ziel 27 zu gewährleisten, dass in allen Teilen des Landes ein räumlich ausgeglichenes und gestuftes Netz an Ober-, Mittel- und Grundzentren entsteht bzw. erhalten bleibt, welches durch leistungsfähige Verkehrs- und Kommunikationsstrukturen mit- und untereinander verflochten ist.

Zentraler Ort ist gemäß § 5 Abs. 2 Satz 1 LEntwG ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil als zentrales Siedlungsgebiet einer Gemeinde einschließlich seiner Erweiterungen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Der Zentrale Ort ist im Raumordnungsplan durch den Träger der Planung festzulegen. Dabei sind insbesondere die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Zentralen Ortes und die Erreichbarkeit für die Einwohner seines Verflechtungsbereiches zu berücksichtigen.

Grundzentren sind nach Ziel 39 des Landesentwicklungsplans in den Regionalen Entwicklungsplänen festzulegen. Die Stadt Könnern ist nach Ziel 5.2.3 des REP A-B-W als Grundzentrum eingestuft. Grundzentrum ist danach der im Zusammenhang bebaute Ortsteil als zentrales Siedlungsgebiet einer Gemeinde einschließlich seiner Erweiterungen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, ein Grundzentrum soll in der Regel über mindestens 3.000 Einwohner verfügen.

Am 16.04.2024 ist der Sachliche Teilplan „Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur – Zentrale Orte / Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge / Großflächiger Einzelhandel in der Planungsregion Magdeburg“ wirksam geworden. Nach der Festlegungskarte 2.3.10 liegt der Geltungsbereich der 8. Änderung des Flächennutzungsplans innerhalb des Grundzentrums Könnern.

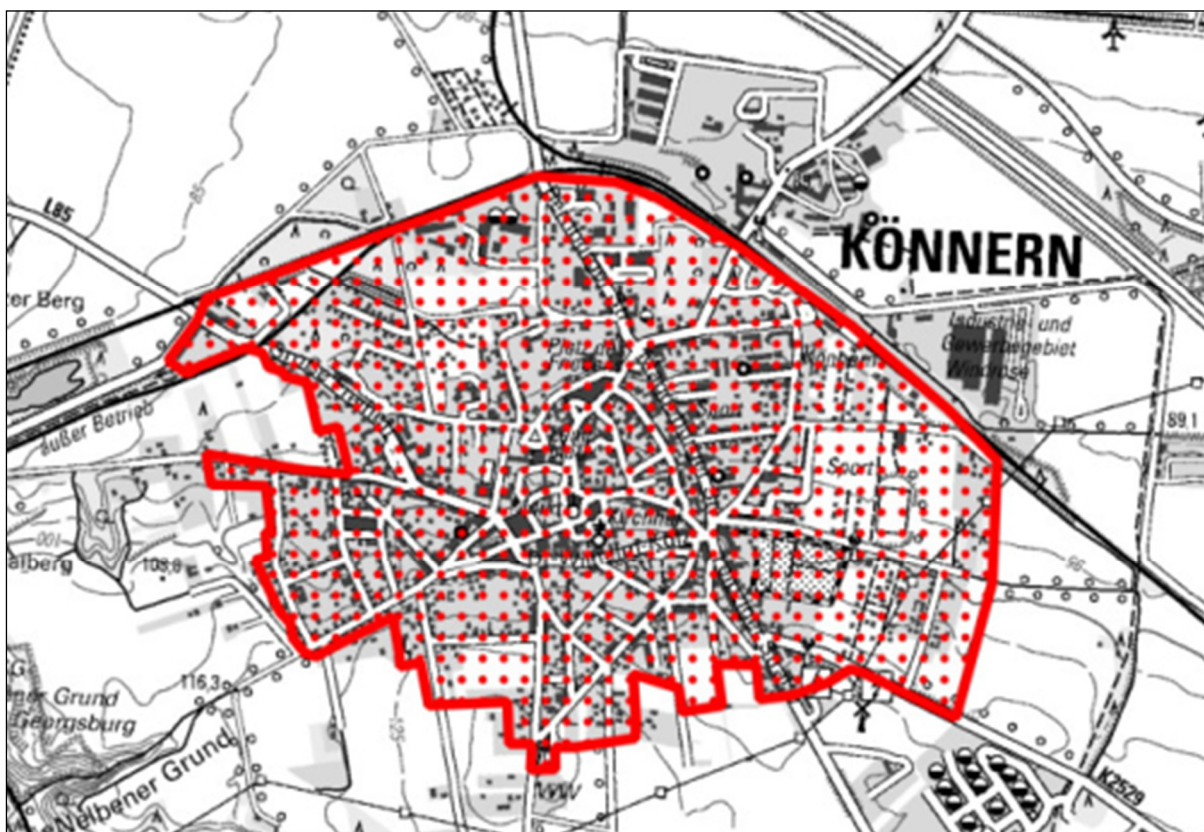


Abbildung 2: Ausschnitt Festlegungskarte 2.3.10 der Räumlichen Abgrenzung des Grundzentrums Könnern

Die Zentralen Orte sind gemäß Ziel 28 unter Beachtung ihrer Zentralitätsstufe als

- Versorgungs- und Arbeitsplatzzentren,

- Wohnstandorte,
 - Standorte für Bildung und Kultur,
 - Ziel- und Verknüpfungspunkte des Verkehrs
- zu entwickeln.

Die Aufstellung der 8. Änderung des Flächennutzungsplans dient der Entwicklung der Stadt Könnern als Versorgungs- und Arbeitsplatzzentrum.

Die Standorte der zentralörtlichen Einrichtungen sind gemäß Ziel 31 räumlich zu konzentrieren, um zusätzliche und vielfältige Standort- und Wachstumsvorteile zu bieten. Damit ist zu gewährleisten, dass

- die Bevölkerung und die Wirtschaft ein vielseitiges Angebot zentraler Einrichtungen mit vertretbarem Zeit- und Wegeaufwand in Anspruch nehmen können,
- die Bedeutung der Einrichtungen als Folge der Ergänzung und der Nähe zu anderen zentralen Einrichtungen steigt,
- das überörtliche Verkehrsnetz zur Anbindung zentraler Einrichtungen, insbesondere das Netz des ÖPNV, auf tragfähige Standortstrukturen und Nachfragepotenziale ausgerichtet werden kann.

Die 8. Änderung des Flächennutzungsplans trägt dazu bei, dass Bevölkerung und die Wirtschaft im Einzugsbereich des Grundzentrums Könnern ein vielseitiges Angebot zentraler Einrichtungen im Einzelhandel mit vertretbarem Zeit- und Wegeaufwand in Anspruch nehmen können. Durch die räumliche Nähe zu dem ebenfalls bereits vorhandenen Lebensmittelsupermarkt an der Bernburger Straße steigt die Bedeutung der Einzelhandelseinrichtungen in der Stadt Könnern für den Einzugsbereich des Grundzentrums.

Grundzentren sind gemäß Ziel 35 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.

Eine in Umfang und Qualität angemessene Versorgung mit Infrastrukturangeboten und Dienstleistungen der Daseinsvorsorge ist nach Ziel 41 insbesondere in den Zentralen Orten zu sichern und zu entwickeln.

Die Ausweisung von Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO ist gemäß Ziel 46 an Zentrale Orte der oberen oder mittleren Stufe zu binden. (Zentralitätsgebot)

Die Zentralen Orte sind traditionell auch die zentralen Standorte des Einzelhandels. Zur Herstellung gleichwertiger Lebensverhältnisse ist es Aufgabe der Zentralen Orte, entsprechend ihrer jeweiligen Zentralitätsstufe ausreichend Flächen für den Einzelhandel bereitzustellen, damit sich der Einzelhandel so entwickeln kann, dass die Bevölkerung (auch die nicht motorisierte) mit einem differenzierten und bedarfsgerechten Warenangebot in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt werden kann. Dabei ist es die Aufgabe aller Zentralen Orte, in ihrem Verflechtungsbereich eine verbrauchernahe Grundversorgung zu sichern. Aufgrund des Einzugsbereiches von Einzelhandelsgroßprojekten sind diese an Ober- und Mittelzentren zu binden.

Die Entstehung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben, überwiegend am Rand von Gemeinden, in den vergangenen Jahren gefährdet in zunehmendem Maße die Entwicklung der Innenstadtbereiche der Ober- und Mittelzentren.

Raumordnerisches Ziel ist es, die hohe Lebensqualität und Anziehungskraft der Innenstädte und der Ortszentren, für die das Land in den letzten Jahren beträchtliche Finanzmittel im Rahmen der Städtebauförderung eingesetzt hat, zu erhalten.

Dieses erfordert eine umfassende, überörtliche und koordinierende Steuerung der Standorte für großflächige Einzelhandelsprojekte. Dabei ist es Ziel, den Handel in den Zentren zu stärken, eine ausgewogene Einzelhandelsstruktur und eine verbrauchernahe Versorgung in den Regionen sicherzustellen. Die Bündelung von Versorgungseinrichtungen in einer gestuften Zentrenstruktur ist Ausdruck des planerischen Leitbilds der Zentralen Orte.

Verkaufsfläche und Warensortiment von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben müssen gemäß Ziel 47 der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen (Kongruenzgebot).

Die in diesen Sondergebieten entstehenden Projekte

1. dürfen mit ihrem Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des Zentralen Orts nicht wesentlich überschreiten,
2. sind städtebaulich zu integrieren, (Städtebauliches Integrationsgebot)
3. dürfen eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht gefährden, (Beeinträchtigungsverbot)
4. sind mit qualitativ bedarfsgerechten Linienverkehrsangeboten des ÖPNV sowie mit Fuß- und Radwegenetzen zu erschließen,
5. dürfen durch auftretende Personenkraftwagen- und Lastkraftwagenverkehre zu keinen unverträglichen Belastungen in angrenzenden Siedlungs-, Naherholungs- und Naturschutzgebieten führen.

(Ziel 48)

Einzelhandelsgroßprojekte müssen in Bezug auf den Umfang ihrer Verkaufsfläche und ihres Warensortiments so konzipiert werden, dass sie der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Einzugsbereich des Zentralen Ortes entsprechen (Kongruenzgebot). Sie dürfen ausgeglichene Versorgungsstrukturen sowie ihre Verwirklichung nicht beeinträchtigen. Größe der Verkaufsflächen eines Einzelhandelsprojekts und die Differenzierung des Warensortiments sind für die Bewertung der Auswirkungen hinsichtlich des Kongruenzgebots und des Beeinträchtigungsverbots wesentliche Kenngrößen. Nach dem Kongruenzgebot ist zu prüfen, ob ein geplantes Einzelhandelsgroßprojekt dem zentralörtlichen Auftrag der planenden Gemeinde entspricht. Nach dem Beeinträchtigungsverbot ist zu prüfen, ob von dem Einzelhandelsgroßprojekt wesentliche Beeinträchtigungen auf die Komponenten einer ausgeglichenen Versorgungsstruktur und deren Verwirklichung ausgehen. Hierbei sind aus raumordnerischer Sicht Kennziffern zur Zentralitätsentwicklung und zur Nachfrageentwicklung im Einzugsbereich des Zentralen Orts zu prüfen.

Nutzungsänderungen in bestehenden Sondergebieten für Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe an nicht städtebaulich integrierten Standorten dürfen gemäß Ziel 50 nicht zulasten von innenstadtrelevanten Sortimenten an innerstädtischen Standorten erfolgen. Danach dürfen beabsichtigte Nutzungsänderungen an nicht städtebaulich integrierten Standorten ebenso nicht zu Lasten des innerstädtischen Einzelhandels erfolgen. Dieses soll durch Einzelhandelsgutachten nachgewiesen werden.

Bei planerischen Standortentscheidungen zugunsten von nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben ist gemäß Ziel 51 auch die kumulative Wirkung mit bereits am Standort vorhandenen Einrichtungen hinsichtlich der Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und ihrer Innenstadtentwicklung in die Bewertung einzubeziehen.

Die Ausweisung von Sondergebieten für großflächige Einzelhandelsbetriebe, die ausschließlich der Grundversorgung der Einwohner dienen und keine schädlichen Wirkungen, insbesondere auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung anderer Gemeinden oder deren Ortskerne erwarten lassen, ist gemäß Ziel 52 neben den Ober- und Mittelzentren auch in Grundzentren unter Berücksichtigung ihres Einzugsbereiches zulässig. Ausschließlich der Grundversorgung dienen großflächige Einzelhandelsbetriebe, deren Sortiment Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Getränke und Drogerieartikel

umfasst. Voraussetzung ist die Anpassung des grundzentralen Systems durch die Regionalen Planungsgemeinschaften an die Kriterien im Landesentwicklungsplan.

Abweichend von Ziel 46, welches die Standortkonzentration des großflächigen Einzelhandels auf Ober- und Mittelzentren beschränkt, können nach Ziel 52 Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel, die ausschließlich der Grundversorgung dienen, in Grundzentren zugelassen werden. Damit soll die wohnortnahe Grundversorgung in ländlichen Räumen verbessert werden, indem dort den ausschließlich der Grundversorgung dienenden Betrieben insoweit eine Alleinstellung eingeräumt wird, als dort nur sie Einzelhandelsgroßprojekte realisieren dürfen. Diese Alleinstellung soll gerade Grundzentren in die Lage versetzen, dass sie für die Bevölkerung in ihrem Einzugsbereich eine qualitativ hochwertige Vollversorgung im Bereich des täglichen Bedarfs vorhalten können. Bei der Errichtung eines Einzelhandelsbetriebes für die Grundversorgung müssen negative Wirkungen insbesondere auf die Einzugsbereiche der Mittelzentren ausgeschlossen werden.

Für den Ersatzneubau des vorhandenen Aldi-Marktes liegt eine Verträglichkeitsanalyse vor (Dr. Lademann & Partner 2016). In dieser Verträglichkeitsanalyse wird nachgewiesen, dass das Vorhaben der geplanten Erweiterung des Lebensmitteldiscounters auf 1.000 m² Verkaufsfläche (VKF) dem Kongruenz- bzw. Zentralitätsgebot entspricht. Die geplante Erweiterung trägt zur Verbesserung der verbrauchernahen Versorgung in Könnern und den direkt angrenzenden Siedlungsbereichen bei, ohne die Versorgungsfunktion der angrenzenden Orte zu tangieren.

Der Lebensmitteldiscounter weist seinen Sortimentsschwerpunkt bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten auf. Eine Verkaufsflächenerweiterung ist zur Bestandssicherung des etablierten Nahversorgers erforderlich.

Entsprechend hat das Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr (MLV) im Schreiben vom 09.10.2017 an die Stadt Könnern mitgeteilt, dass es mit der Festsetzung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche von 1.000 m² und den dafür notwendigen textlichen Festsetzungen, die sich aus dem Ziel 52 des Landesentwicklungsplans ergeben, unter Einbeziehung der Verträglichkeitsanalyse landesplanungsrechtlich keine Unzulässigkeit sieht.

Die weitere Voraussetzung für die Ausweisung von Sondergebieten für großflächige Einzelhandelsbetriebe, die ausschließlich der Grundversorgung der Einwohner dienen und keine schädlichen Wirkungen erwarten lassen, nach Ziel 52 ist die Anpassung des grundzentralen Systems durch die Regionalen Planungsgemeinschaften an die Kriterien im Landesentwicklungsplan.

Die Einstufung der Stadt Könnern nach Ziel 5.2.3 des REP A-B-W als Grundzentrum ist bereits vor dem Inkrafttreten der Verordnung über den Landesentwicklungsplan über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16.02.2011 erfolgt.

Durch den seit dem 16.04.2024 rechtskräftigen Sachlichen Teilplan „Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur - Zentrale Orte / Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge / Großflächiger Einzelhandel für die Planungsregion Magdeburg“ (STP ZO) wird der Ort Könnern einschließlich des Plangebiets als Grundzentrum festgelegt. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Zentralen Ortes Könnern.

Die Standortvoraussetzungen für die Wirtschaft des Landes sind gemäß Grundsatz 45 im Rahmen einer nachhaltigen, zukunftsorientierten Gesamtentwicklung zu entwickeln und zu fördern durch u. a. die Stärkung kleiner und mittlerer Betriebe sowie die Betreuung und Sicherung bestehender Unternehmen/Wirtschaftsstandorte. Insofern werden mit der Aufstellung der 8. Änderung des Flächennutzungsplans die Standortvoraussetzungen für die Wirtschaft gefördert.

Als Vorrangstandorte mit übergeordneter strategischer Bedeutung für neue Industrieansiedlungen werden gemäß Ziel 57 u. a. der Standort Könnern festgelegt. Diese Standorte sind mit dem Ziel zu entwickeln, wettbewerbsfähige große Industrieflächen vorzuhalten. Die Kriterien, für diese Standorte sind:

- schnelle Verfügbarkeit und Bebaubarkeit,
- zusammenhängende Flächengröße über 20 ha,
- besondere Lagegunst des Standortes, d.h. unmittelbarer Anschluss an das Autobahnnetz ohne Ortsdurchfahrten und max. 30 km Entfernung zu einem Oberzentrum,

Der Vorrangstandort Könnern mit übergeordneter strategischer Bedeutung für neue Industrieansiedlungen bezieht sich nach diesen Kriterien auf die beiden im Flächennutzungsplan dargestellten Gewerblichen Bauflächen G 1 und G 2. Die Fläche G 1 stellt eine Arrondierung des Gewerbegebietes „Windrose“ dar, diese Fläche besteht aus drei Teilflächen und ist insgesamt 46,8 ha groß. Bei der Fläche G 2 handelt es sich um den Standort an der Nordspange, der verkehrsgünstig zur Anschlussstelle Könnern der A 14 und zu den beiden Landesstraßen 144 und 148 liegt. Beide Flächen können vom Straßenverkehr von der Anschlussstelle der A 14 aus ohne Ortsdurchfahrt erreicht werden. Das im Gebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 bisher festgesetzte eingeschränkte Gewerbegebiet GEe 1 erfüllt die Kriterien Vorrangstandorte mit übergeordneter strategischer Bedeutung für neue Industrieansiedlungen nicht, so dass die teilweise Überplanung dieses Gewerbegebietes dem Vorrangstandort nicht entgegen steht.

Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft sind gemäß Ziel 129 Gebiete, in denen die Landwirtschaft als Nahrungs- und Futtermittelproduzent, als Produzent nachwachsender Rohstoffe sowie als Bewahrer und Entwickler der Kulturlandschaft den wesentlichen Wirtschaftsfaktor darstellt. Der landwirtschaftlichen Bodennutzung ist bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ein erhöhtes Gewicht beizumessen. Als Vorbehaltsgebiete wird gemäß Grundsatz 122 Nr. 4 festgelegt das Gebiet um Staßfurt-Köthen-Aschersleben. Das Gebiet der 8. Änderung des Flächennutzungsplans liegt zwar innerhalb dieses Vorbehaltsgebiets, innerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung befinden sich jedoch keine landwirtschaftlich genutzten Flächen, bei deren Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Bodennutzung ein erhöhtes Gewicht beizumessen wäre.

Die L 50, die im Zuge der Bernburger Straße unmittelbar westlich vom Geltungsbereich der 8. Änderung des Flächennutzungsplans verläuft, ist in der zeichnerischen Darstellung des Landesentwicklungsplans als "Überregional bedeutsame Hauptverkehrsstraße" eingetragen.

Flächenkonkrete Restriktionen enthält der Landesentwicklungsplan 2010 für das Plangebiet nicht.

Landesentwicklungsplan 2030

Das Ministerium für Infrastruktur und Digitales hat am 09.03.2022 die Allgemeine Planungsabsicht zur Neuaufstellung des Landesentwicklungsplanes des Landes Sachsen-Anhalt bekannt gemacht. Am 22.12.2023 hat die Landesregierung den 1. Entwurf zur Neuaufstellung des Landesentwicklungsplans Sachsen-Anhalt 2030 beschlossen und zur Beteiligung freigegeben. Die Planunterlagen des 1. Entwurfs stehen in der Zeit vom 29.01.2024 bis einschließlich zum 12.04.2024 zur Einsichtnahme und zum Herunterladen zur Verfügung¹. Bis zum 12.04.2024 haben öffentliche Stellen sowie alle Bürgerinnen und Bürger Gelegenheit, Hinweise oder Änderungsvorschläge zu allen Inhalten der Planunterlagen des ersten Entwurfs abzugeben.

Am 22.12.2023 hat die Landesregierung den 1. Entwurf zur Neuaufstellung des Landesentwicklungsplans Sachsen-Anhalt beschlossen und zur Beteiligung freigegeben. Die Planunterlagen des 1. Entwurfs standen in der Zeit vom 29.01.2024 bis einschließlich zum 12.04.2024

¹<https://www.landesentwicklungsplan-st.de/lep-st-neuaufstellung/index.php>

zur Einsichtnahme und zum Herunterladen zur Verfügung. Bis zum 12.04.2024 hatten öffentliche Stellen sowie alle Bürgerinnen und Bürger Gelegenheit, Hinweise oder Änderungsvorschläge zu allen Inhalten der Planunterlagen des ersten Entwurfs abzugeben.

Ziele und Grundsätze, die bereits zum LEP 2010 genannt wurden, werden nicht erneut aufgeführt.

Die Errichtung, Erweiterung und Nutzungsänderung von Einzelhandelsgroßprojekten für Endverbraucher im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind gemäß Ziel 3.3-1 nur in Ober- und Mittelzentren zulässig.

Die Errichtung, Erweiterung und Nutzungsänderung von Einzelhandelsgroßprojekten mit zentrenrelevanten Kernsortimenten hat gemäß Ziel 3.3-2 in städtebaulich integrierter Lage zu erfolgen. Die zentrenrelevanten Kernsortimente sind in der Abbildung 3 festgelegt. Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sind auch in städtebaulichen Randlagen zulässig, wenn nachweislich keine geeigneten städtebaulich integrierten Standorte vorhanden sind. Nach Abbildung 3 des 1. Entwurfs des LEP 2030 sind Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren nahversorgungsrelevante und zugleich zentrenrelevante Kernsortimente.

Die Errichtung, Erweiterung und Nutzungsänderung von Einzelhandelsgroßprojekten ist gemäß Ziel 3.3-3 nur dann zulässig, wenn die Art, Größe und die Zweckbestimmung des Vorhabens der Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes entsprechen.

Die Errichtung, Erweiterung und Nutzungsänderung von Einzelhandelsgroßprojekten dürfen gemäß Ziel 3.3-4 durch ihre Art, Größe oder Lage weder die Versorgungsfunktion des jeweiligen Zentralen Ortes noch die verbrauchernahe Versorgung des jeweiligen Zentralen Ortes sowie der benachbarten Zentralen Orte beeinträchtigen.

Agglomerationen von nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben, deren Verkaufsfläche in der Summe die Großflächigkeit erreicht, sind gemäß Ziel 3.3-5 raumordnerisch wie großflächige Einzelhandelsbetriebe zu behandeln.

Für die Errichtung, Erweiterung und Nutzungsänderung von Einzelhandelsgroßprojekten maximal bis zu 1.600 Quadratmeter Verkaufsfläche kommen gemäß Ziel 3.3-6 abweichend von Ziel 3.3-1 unter Beachtung der Festlegungen Ziele 3.3-2 bis 3.3-5 und aller in Abbildung 4 genannten Kriterien und Anforderungen auch Standorte in Grundzentren in Betracht, wenn dies zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs erforderlich ist.

Nach Abbildung 4 des 1. Entwurfs des LEP 2030 sind Kriterien und Mindestanforderungen bezüglich der Zulässigkeit von Einzelhandelsgroßprojekten in Grundzentren und nicht-zentralen Orten:

- Beachtung des Integrations- und Kongruenzgebots, Beeinträchtigungsverbots sowie des Gebots zum Umgang mit Agglomerationen (Ziele 3.3-2 bis 3.3-5),
- Verkaufsfläche von maximal bis zu 1.600 m²,
- zentrenrelevantes Kernsortiment (vergleiche Festlegung und Begründung zu Ziel 3.3-2),
- Nachweis der Raumverträglichkeit des Vorhabens,
- Sicherstellung einer interkommunalen und kommunalen Abstimmung im Sinne von § 2 Abs. 2 BauGB und § 34 Abs. 3 BauGB,
- Nachweis über
 - die Kaufkraft für diesen Sortimentsbereich,
 - Ausschluss von negativen Auswirkungen auf bestehende (großflächige) Einzelhandelseinrichtungen im Zentralen Ort,
 - Ausschluss von negativen Auswirkungen auf den Raum und benachbarte Zentrale

- Orte sowie nicht-zentrale Orte,
- Beachtung definierter Zentraler Versorgungsbereiche und
- Berücksichtigung bestehender Einzelhandelskonzepte mit den zu berücksichtigenden Ergebnissen.

Die Ziele zum Einzelhandel des 1. Entwurfs des LEP 2030 ähneln denen des LEP 2010. In der Verträglichkeitsanalyse wird nachgewiesen, dass das Vorhaben der geplanten Erweiterung des Lebensmitteldiscounters auf 1.000 m² Verkaufsfläche (VKF) den Zielen zum Einzelhandel des LEP 2010 entspricht.

Nach Grundsatz 7.1.1-8 des LEP 20230 befindet sich der gesamte Ort Könnern, einschließlich des Plangebiets, innerhalb des Vorbehaltsgebiets für die Landwirtschaft 4 „Gebiet um Staßfurt-Köthen-Aschersleben“. Durch die 8. Änderung des Flächennutzungsplans werden lediglich die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines großflächigen Einzelhandels in einem bestehenden Gewerbegebiet geschaffen. Somit ist die Grundsatzentscheidung gegen die landwirtschaftliche Nutzung bereits weit vor der Aufstellung der 8. Änderung des Flächennutzungsplans getroffen worden.

3.1.2 Regionalplanung

Regionaler Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg

Der Regionale Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg vom 07.10.2005 ist nach der Genehmigung mit Schreiben des Ministeriums für Bau und Verkehr vom 09.11.2005 und nach der Bekanntmachung in den Amtsblättern der Mitglieder der Regionalen Planungsgemeinschaft am 24.12.2006 in Kraft getreten. Die vorherigen Bekanntmachungen waren unwirksam. Im Regionalen Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg sind die regionalplanerischen Ziele im festgelegt.

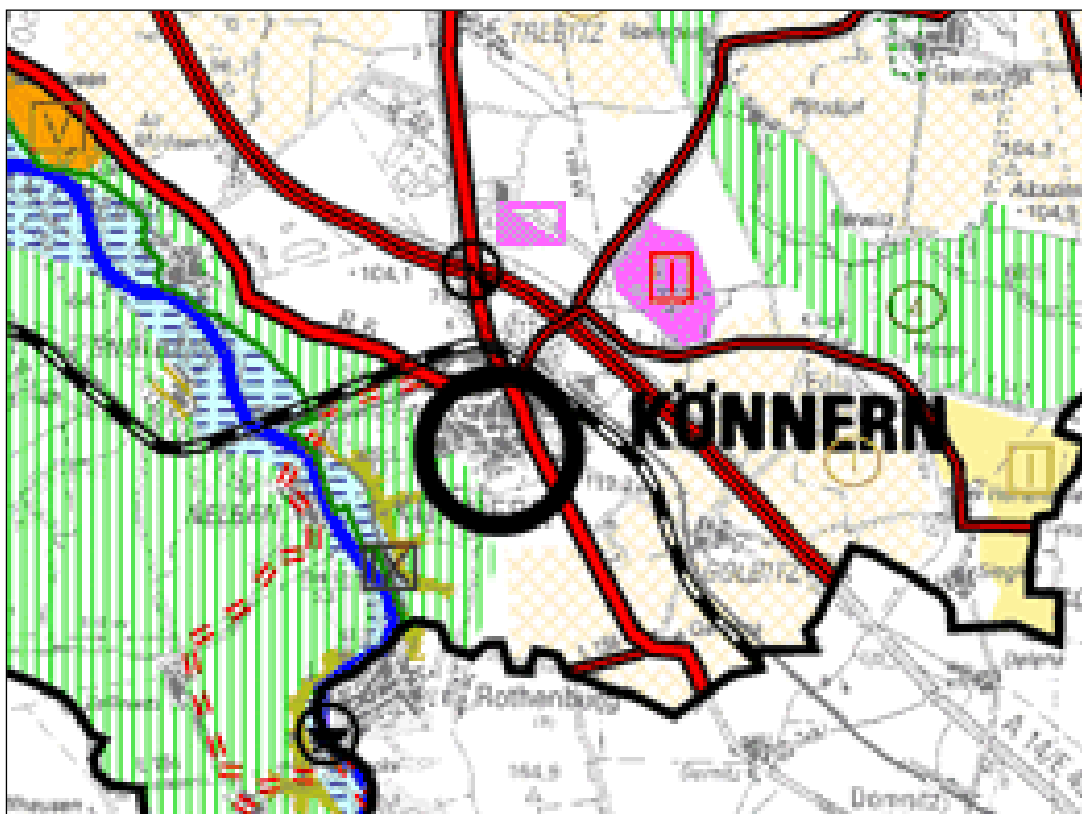


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalen Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg

Der Regionale Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg enthält keine Ziele oder Grundsätze, die räumlich für die 8. Änderung des Flächennutzungsplans relevant sind und über die Festlegungen des Landesentwicklungsplans hinausgehen.

Regionaler Entwicklungsplan Magdeburg (4. Entwurf)

Der 1. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg lag in der Zeit vom 11.07.2016 bis 11.10.2016 öffentlich aus. Mit Beschluss vom 29. September 2020 hat die Regionalversammlung den 2. Entwurf mit Begründung sowie Umweltbericht gebilligt und für Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg hat am 03.03.2010 beschlossen den Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP Magdeburg) neu aufzustellen.

Mit Beschluss vom 13.03.2024 hat die Regionalversammlung den 4. Entwurf mit Begründung sowie Umweltbericht gebilligt und für die Öffentlichkeitsbeteiligung frei gegeben. Die Auslegung ist noch nicht erfolgt. Der 4. Entwurf ist bereits veröffentlicht². Die öffentliche Auslegung des 4. Entwurfs erfolgte vom 29.04.2024 bis zum 31.05.2023. Somit sind die Ziele des 4. Entwurfs des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg als in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung und somit als sonstige Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG zu berücksichtigen.

Für einen Sachlichen Teilplan „Ziele und Grundsätze zur Energie in der Planungsregion Magdeburg“ wurde der Aufstellungsbeschluss am 12.10.2022 von der Regionalversammlung gefasst. Die Bekanntmachung über die allgemeine Planungsabsicht und Beteiligung an der Festlegung des Umfangs und des Detaillierungsgrades des Umweltberichts zur Aufstellung des Sachlichen Teilplans „Ziele und Grundsätze zur Energie in der Planungsregion Magdeburg“ erfolgte im Amtsblatt des Landesverwaltungsamtes am 15.11.2022. Ein Entwurf dieses Sachlichen Teilplans ist bislang nicht veröffentlicht. Veröffentlicht wurde bislang nur die Unterlagen zum Scoping³. In diesem Sachlichen Teilplan sollen Windenergiegebiete in Gestalt von Vorranggebieten für die Windenergienutzung ausgewiesen werden.

Das Kapitel 4 des Entwurfs des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg wurde mit dem Beschluss der Regionalversammlung vom 28.07.2021 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 in der Zeit vom 27.02.2023 bis 06.04.2023. Dieser sachliche Teilplan wurde am 28.06.2023 von der Regionalversammlung beschlossen, die Genehmigung durch die oberste Landesentwicklungsbehörde erfolgte am 16.10.2023.

Die Kapitel 4 „Ziele und Grundsätze der Siedlungsstruktur“ und Kapitel 5.4 „Energie“ werden mit der Aufstellung der beiden Sachlichen Teilpläne „Ziele und Grundsätze der Siedlungsstruktur“ sowie „Energie“ aus dem Gesamtplanverfahren herausgelöst und in eigenständigen Verfahren im weitergeführt.

Sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, Ergebnisse förmlicher landesplanerischer Verfahren wie des Raumordnungsverfahrens und landesplanerische Stellungnahmen. Da die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 ROG in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen sind, sind die in Aufstellung befindlichen Ziele

²<https://www.regionmagdeburg.de/Regionalplanung/Aufstellungsverfahren/REP-Magdeburg/index.php?La=1&object=tx,493.1080.1>

³ <https://www.regionmagdeburg.de/index.php?La=1&object=tx,493.1067.1>

des Entwurfs des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg bei der Aufstellung der 8. Änderung des Flächennutzungsplans zu berücksichtigen.

Da nur in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung bei der 8. Änderung des Flächennutzungsplans berücksichtigt werden müssen, wird auf die Grundsätze des 4. Entwurfs des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg nicht eingegangen. Diejenigen Ziele, die wortgleich mit denen des Landesentwicklungsplans übereinstimmen, werden in diesem Abschnitt nicht erneut aufgeführt.



Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Regionalen Entwicklungsplan Magdeburg (4. Entwurf)

Die Stadt Könnern gehört zum ländlichen Raum. Ländlicher Raum ist die gesamte Planungsregion Magdeburg außer dem Verdichtungsraum Magdeburg. Der ländliche Raum leistet aufgrund seines großen Flächenpotenzials insbesondere für die Produktion von Nahrungsmitteln, von nachwachsenden Rohstoffen und als Standort für erneuerbare Energien einen wesentlichen Beitrag zur Gesamtentwicklung des Landes Sachsen-Anhalt. Sein Potenzial für die Regeneration von Boden, Wasser, Luft und biologischer Vielfalt ist von herausragender Bedeutung.

Gemäß Grundsatz 3.4-4 des 4. Entwurfs des REP MD sind entsprechend der Entwicklungsmöglichkeiten im ländlichen Raum vier Grundtypen zu unterscheiden, die durch die Regionalplanung räumlich präzisiert bzw. festgelegt werden können. Die Kleinstadt Könnern wird dem Typ 4 „Ländlicher Raum, der aufgrund seiner peripheren Lage sowie einer niedrigen Siedlungs- und Arbeitsplatzdichte oder aufgrund wirtschaftlicher Umstrukturierungsprozesse besondere Strukturschwächen aufweist – Räume mit besonderen Entwicklungsaufgaben“.

In diesen Räumen sind die Voraussetzungen für eine Erhöhung ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit zu schaffen und zu verbessern. Vorrangig soll es auch darum gehen, außerlandwirtschaftliche Arbeitsplätze zu schaffen oder Einkommenskombinationen zu ermöglichen. Diesen Räumen soll bei Planungen und Maßnahmen zur Stärkung des ländlichen Raums der Vorzug eingeräumt werden. Dies gilt insbesondere bei Maßnahmen zur Verbesserung der Infrastruktur und der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit.

Räume mit besonderen Entwicklungsaufgaben sind insbesondere Teile des Salzlandkreises. In diesen Räumen sind insbesondere eine diversifizierte Wirtschaftsstruktur und eine Differenzierung des Arbeitsplatzangebotes anzustreben. Rationalisierung, Modernisierung und Umstellungsmaßnahmen in Wirtschaftszweigen mit Strukturproblemen einschließlich der Land- und Forstwirtschaft sind unter Beachtung sozialer Belange zu unterstützen.

Nach Ziel 3.5-3 sind zur Sicherung einer ausgewogenen Raumstruktur und zur Vermeidung einer flächenhaften Ausbreitung der Siedlungen entlang der Entwicklungsachsen die Siedlungsentwicklung auch hier in den Zentralen Orten zu konzentrieren; bandartige Siedlungsentwicklungen sind zu vermeiden; ausreichende Freiräume sind zu erhalten. Die 8. Änderung des Flächennutzungsplans vermeidet eine ungegliederte Siedlungsentwicklung, da in diesem städtebauliche Rahmenbedingungen für den Neubau des Einzelhandelsbetriebs an selber Stelle festgesetzt werden.

Die Relation Könnern – (Rothenburg/Saale) wird überwiegend vom Güterverkehr genutzt und ist gemäß Ziel 5.3.1-3 zu erhalten bzw. bedarfsweise entsprechend der raumordnerischen Anforderung einer verstärkten Verlagerung des Güterverkehrs auf die Schiene geplant werden. Die Bahnanlagen dieser Relation verlaufen unmittelbar nördlich des Gebiets der 8. Änderung des Flächennutzungsplans. Die 8. Änderung des Flächennutzungsplans führt jedoch nicht zu Beeinträchtigungen dieser Schienenverkehrsverbindung.

Gemäß Grundsatz 6.1.5-6 sollen bei Planungen und Maßnahmen, bei denen Boden in Anspruch genommen wird, vor der Neuversiegelung von Flächen, versiegelte und/ oder erschlossene Flächen und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung sowie der maßvollen Nachverdichtung genutzt werden. In allen Städten und Gemeinden soll grundsätzlich vor einer Inanspruchnahme von unversiegelten Flächen prioritär bereits festgesetzte, jedoch unausgelastete, Bauflächen in Anspruch genommen werden.

Sachlicher Teilplan „Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur – Zentrale Orte / Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge / Großflächiger Einzelhandel in der Planungsregion Magdeburg“ (STP ZO)

Der Sachliche Teilplan „Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur – Zentrale Orte / Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge / Großflächiger Einzelhandel in der Planungsregion Magdeburg“ (RV 07/2023) wurde am 28.06.2023 durch die Regionalversammlung beschlossen und am 16.10.2023 durch die oberste Landesentwicklungsbehörde genehmigt. Der Beschluss zur Erfüllung der Auflagen aus dem Genehmigungsbescheid der obersten Landesentwicklungsbehörde vom 16.10.2023 ist durch die Regionalversammlung am 13.03.2024 (RV 03/2024) umgesetzt worden. Am 16.04.2024 (Amtsblatt LVwA Sachsen-Anhalt Nr. 4) ist der Sachliche Teilplan wirksam geworden.

Die Zentralen Orte als Impulsgeber für die regionale Entwicklung sind gemäß Ziel 4.1-1 vorrangig zu sichern. Die funktional-räumlichen Beziehungen von Wohnen, Arbeit, Versorgung, Bildung, Erholung sind durch den Aufbau und den Erhalt entsprechender Verkehrsmittel und Kommunikationsmedien zu stärken.

Die Stadt Könnern wird nach Ziel 4.1-13 als Grundzentrum festgelegt. Die räumliche Abgrenzung ist der Festlegungskarte 2.3.10 (s. Abbildung 2) zu entnehmen.

Innenstädte und dörfliche Zentren der Orte, welche die zentralörtliche Funktion als Einzelhandelsstandort zur Deckung des jeweiligen Bedarfs der Bevölkerung übernehmen, sind gemäß Ziel 4.3-3 dementsprechend zu erhalten und zu entwickeln. Auf eine maßvolle Erweiterung bzw. Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen ist gemäß Grundsatz 4.3-1 zu achten. Vor einer Neuinanspruchnahme von unversiegelten Flächen ist eine nachvollziehbare Alternativenprüfung durchzuführen. Vorzugsweise sind integrierte, bereits versiegelte Standorte und Flächen zu nutzen.

In der Verträglichkeitsanalyse (Dr. Lademann & Partner 2016) zur geplanten Erweiterung des Lebensmitteldiscounters auf 1.000 m² Verkaufsfläche (VKF) wird nachgewiesen, dass durch den geplanten Ersatzneubau „mehr als unwesentliche Auswirkungen des zentralen Versorgungsbereichs, der Ortsmitte von Könnern, angesichts der Höhe der Auswirkungen in jedem Falle ausgeschlossen werden können. Eine vorhabeninduzierte Aufgabe ansonsten marktfähiger Betriebe kann ausgeschlossen werden. Da es sich um einen Ersatzneubau handelt, kommen Standortalternativen nicht in Frage.

3.2 Landschaftsplanung

3.2.1 Ökologisches Verbundsystem

Die Planung von Biotopverbundsystemen im Landkreis Bernburg (PLANUNGSGEMEINSCHAFT MENSCH UND UMWELT 2001) unterscheidet zwischen überregional bedeutsamen, regional bedeutsamen und örtlich bedeutsamen Biotopverbundeinheiten. Innerhalb des Geltungsbereichs der 8. Änderung des Flächennutzungsplans wie auch in dessen näherer Umgebung befindet sich keine Biotopverbundeinheit.

3.2.2 Landschaftsplan

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in der Abwägung die Darstellungen von Landschaftsplänen zu berücksichtigen. Die Inhalte der Landschaftsplanung dienen der Verwirklichung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege. In Planungen und Verwaltungsverfahren sind gemäß § 9 Abs. 5 Satz 1 BNatSchG die Inhalte der Landschaftsplanung zu berücksichtigen. Soweit den Inhalten der Landschaftsplanung in den Entscheidungen nicht Rechnung getragen werden kann, ist dies gemäß § 9 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG zu begründen.

Der Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Könnern liegt seit 1997 vor (WEGA INTERPLAN). Der gesamte Geltungsbereich der 8. Änderung des Flächennutzungsplans wird dem zusammenhängend bebauten Siedlungsbereich der Stadt Könnern zugeordnet. Die Biotoptypen wurden flächendeckend erfasst und im Maßstab 1:5.000 dargestellt. Die Ortsbegehungen erfolgten im Jahr 1994 während der Vegetationsperiode mit einzelnen Ergänzungen und Änderungen im Sommer 1995.

Die Flächen der Gemischten Baufläche (M) (Flurstücke 18/3, 18/5, 18/6 und 18/7) weisen danach eine mittlere Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere auf. Den übrigen Flächen im Geltungsbereich der 8. Änderung des Flächennutzungsplans wird lediglich eine geringe Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere zugesprochen.

Das Handlungskonzept des Landschaftsplans sieht in den Siedlungsbereichen den Schwerpunkt im Abbau vorhandener Belastungen und Gefährdungen des Naturhaushaltes und des Dorf- bzw. Stadtbildes (S. 373f). Eine wichtige Rolle kommt der Begrenzung der Bodenversiegelung zu. Rücknahme bzw. Begrenzung der Bodenversiegelung ist im Altstadtkern von Könnern und bei den Parkplätzen der Verbrauchermärkte besonders wichtig.

Werden bauliche Anlagen errichtet, sind Stellplätze für Kraftfahrzeuge (notwendige Stellplätze) auf dem Baugrundstück oder in zumutbarer Entfernung davon auf einem geeigneten Grundstück, dessen Nutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich gesichert ist, herzustellen, soweit dies durch eine örtliche Bauvorschrift über die Zahl, Größe und Beschaffenheit der notwendigen Stellplätze bestimmt ist (Stellplatzsatzung). Eine solche Stellplatzsatzung hat die Stadt Könnern nicht erlassen. Grundlage für die Bemessung der Zahl der Stellplätze für den

Lebensmittelmarkt sind deshalb die Erfahrungen des Betreibers des Lebensmittelmarktes. Es wird davon ausgegangen, dass dieser bereits aus wirtschaftlichen Gründen keine Stellplätze errichten wird, für die kein Bedarf besteht.

In den im Landschaftsplan formulierten Anforderungen an die Bauleitplanung werden Konfliktbereiche erläutert und in einer Karte dargestellt. Im Plangebiet befindet sich keiner dieser Konfliktbereiche. In der Karte „Aussagen zur Bauleitplanung“ (Karte 10) werden Empfehlungen zur Integration wichtiger Planaussagen in den Flächennutzungsplan gegeben.

Für das Plangebiet werden mehrere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft empfohlen. Das Gebiet der 8. Änderung des Flächennutzungsplans ist hiervon nicht betroffen.

3.3 Verträglichkeitsanalyse

Für den geplanten Ersatzneubau des vorhandenen Aldi-Marktes am Standort Bernburger Straße 18 in der Stadt Könnern mit einer Erweiterung der Verkaufsfläche (VKF) von rd. 800 m² auf rd. 1.000 m² VKF wurde eine Verträglichkeitsanalyse erstellt (Dr. Lademann & Partner 2016). Als Reaktion auf die Anhörung des Salzlandkreises zu einem Antrag auf Vorbescheid wurde mit Datum vom 30.10.2017 eine gutachterliche Stellungnahme verfasst (Dr. Lademann & Partner, 2017).

Die Aufgabenstellung der Untersuchung bestand insbesondere in der Ermittlung und Beurteilung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Erweiterungsvorhabens auf den bestehenden Einzelhandel im Einzugsgebiet unter besonderer Berücksichtigung der zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgung. Darüber hinaus waren die landes- und regionalplanerischen Bestimmungen in Sachsen-Anhalt und in der Regionalen Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg zu berücksichtigen.

Im Einzelnen war für die Durchführung der Verträglichkeitsuntersuchung die Bearbeitung folgender Punkte erforderlich:

- Darstellung und Bewertung des Mikrostandorts und seiner planungsrechtlichen Gegebenheiten;
- Darstellung des Vorhabenkonzepts im Hinblick auf seine Nahversorgungs- und Zentrenrelevanz;
- Darstellung und Bewertung der relevanten sozioökonomischen Rahmenbedingungen und deren Entwicklungstendenzen am Makrostandort (Bevölkerungsentwicklung, Kaufkraftniveau, Erreichbarkeitsbeziehungen);
- Herleitung des Einzugsgebiets des Vorhabens u. a. auf Basis der regionalen Wettbewerbsstrukturen des Lebensmitteleinzelhandels sowie kartographische Darstellung;
- Darstellung und Bewertung der nahversorgungsrelevanten Angebotssituation im Einzugsgebiet des Vorhabens; Darstellung der strukturprägenden Wettbewerber >400 m² VKF im Einzugsgebiet;
- Abschätzung der Umsätze und Flächenproduktivitäten im vorhabenrelevanten Einzelhandel;
- Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Analyse und Bewertung der Ausgangslage in den betroffenen zentralen Versorgungsbereichen sowie Identifizierung ggf. vorhandener Vorschädigungen;
- Vorhabenprognose bezüglich des Einzugsgebiets, Nachfragepotenzials, Umsatzes und zu den Marktanteilen bzw. deren Veränderungen durch den erweiterten Neubau;
- Wirkungsprognose bezüglich der zu erwartenden Umsatzumverteilungseffekte durch das Erweiterungsvorhaben zu Lasten des bestehenden Einzelhandels im Einzugsgebiet nach Zonen und Standortlagen; Ermittlung von Wirkungen auf den strukturprägenden

Lebensmitteleinzelhandel mit mehr als 400 m² VKF, der unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets liegt;

- Intensive städtebauliche und raumordnerische Bewertung des Vorhabens gemäß den Anforderungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO sowie vor dem Hintergrund der o. g. landes- und regionalplanerischen Bestimmungen unter besonderer Berücksichtigung der zentralen Versorgungsbereiche und der verbrauchernahen Versorgung;
- Analyse und Bewertung des Vorhabens hinsichtlich der städtebaulichen Atypik (Widerlegung der Regelvermutung nach § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO) unter Darlegung des Gegenstands und der Gründe für den erweiterten Neubau.

Um die Verträglichkeit beurteilen zu können, waren dabei eine Reihe von Primär- und Sekundärerhebungen durchzuführen:

- Sekundäranalyse der Daten des Statistischen Landesamts sowie einschlägiger Institute bezüglich der sozioökonomischen Rahmendaten;
- flächendeckende Vor-Ort-Erhebung der nahversorgungsrelevanten Angebotssituation im Einzugsgebiet des Vorhabens;
- intensive Begehungen des Mikrostandorts zur Beurteilung der Eignung für das geplante Erweiterungsvorhaben sowie der wesentlichen Wettbewerbsstandorte und der zentralen Versorgungsbereiche zur Beurteilung ihrer Leistungs- und Funktionsfähigkeit;
- Sekundärdatenanalyse bezüglich der strukturprägenden Lebensmittelmärkte >400 m² VKF unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets.

Als Prognosehorizont wurde das Jahr 2018 als erstes Jahr der vollen Marktwirksamkeit des Vorhabens angesetzt.

Gegenstand der Untersuchung ist der Abriss und der erweiterte Neubau der bestehenden Aldi-Filiale mit derzeit rd. 800 m² Verkaufsfläche. Im Zuge des Vorhabens ist geplant, den Aldi-Markt um rd. 25% zu erweitern. Dies entspricht einer zusätzlichen Verkaufsfläche von rd. 200 m².

Der Sortimentsschwerpunkt des erweiterten Lebensmitteldiscounters liegt weiterhin in den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren und Wasch-/ Putz-/ Reinigungsmittel (= periodischer Bedarf). Damit stellt das Vorhaben einen typischen Nahversorgungsanbieter dar. Der Verkaufsflächenanteil aperiodischer Randsortimente wird erfahrungsgemäß bei ca. 10% (ca. 100 m²) liegen.

Im Zuge des erweiterten Neubaus werden die Regalhöhen und Gangbreiten zu Conveniencezwecken angepasst, wodurch das Verhältnis von Verkehrsflächen zu Lasten der Regal-/ Aufstellflächen deutlich zunehmen wird. Das Vorhaben mit rd. 1.000 m² Verkaufsfläche soll neben den o. g. Aspekten zur Generationenfreundlichkeit auch dazu beitragen, die logistischen Prozesse (Palettenware etc.) zu optimieren.

Es ist davon auszugehen, dass der bestehende Betrieb seine Wirkung bereits in der Vergangenheit entfaltet hat, somit sind im Sinne des Baurechts nur der Verkaufsflächenzuwachs und die damit verbundene Umsatzzunahme einschließlich der zu erwartenden Attraktivitätssteigerung durch den erweiterten Neubau des Aldi-Markts in der Bewertung des Vorhabens prüfungsrelevant.

Hierzu wird in der ergänzenden Stellungnahme (Dr. Lademann & Partner, 2017) auf den Beschluss des Bundesverwaltungsgerichtes (BVerwG) vom 12.02.2009 (Az. 4 B 3/09) verwiesen. Danach (Randnr. 6) ist bei der Prognose der Auswirkungen der Erweiterung der Verkaufsfläche eines Lebensmittelmarktes von der gegebenen städtebaulichen Situation auszugehen. Diese wird nicht nur von den anderen vorhandenen Einzelhandelsbetrieben, sondern auch durch den Betrieb, dessen Erweiterung geplant ist, in seinem bisherigen Bestand geprägt. Der zu erweiternde Aldi-Markt in Könnern hat in seinem bisherigen Bestand mit einer Verkaufsfläche von 800 m² bereits die Angebotssituation geprägt.

Die Bevölkerungsentwicklung von Könnern ist seit 2012 mit rd. -1,7% jährlich deutlich rückläufig und liegt unter dem Niveau von Sachsen-Anhalt (-0,6% jährlich). Im Vergleich zu den im Umland liegenden Gemeinden Aschersleben, Bernburg, Alsleben, Wettin-Löbejün und Gerbstedt (-0,7% bis -1,6% jährlich) verlief die Einwohnerentwicklung in Könnern somit ebenfalls negativer. Auch im Salzlandkreis insgesamt (-1,2%) sind im selben Zeitraum ebenfalls rückläufige Entwicklungen zu beobachten.

Insgesamt lebten in Könnern Anfang 2015 rd. 8.600 Einwohner.

Einwohnerentwicklung in Könnern im Vergleich					
Stadt/Kreis/Land	2012	2015	± 12/15		Veränderung p.a. in %
			abs.	in %	
Könnern	9.023	8.570	-453	-5,0	-1,7
Aschersleben	28.327	27.701	-626	-2,2	-0,7
Bernburg (Saale)	34.838	33.633	-1.205	-3,5	-1,2
Alsleben (Saale)	2.573	2.497	-76	-3,0	-1,0
Wettin-Löbejün	10.482	10.110	-372	-3,5	-1,2
Gerbstedt	7.904	7.527	-377	-4,8	-1,6
Salzlandkreis	203.785	196.750	-7.035	-3,5	-1,2
Sachsen-Anhalt	2.276.736	2.235.548	-41.188	-1,8	-0,6
Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt (Stand jeweils 01.01.)					

Abbildung 5: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich

Für die Prognose der Bevölkerungsentwicklung in Könnern kann in Anlehnung an die Prognose des Statistischen Landesamts für Sachsen-Anhalt unter Berücksichtigung der tatsächlichen Entwicklung in den letzten Jahren davon ausgegangen werden, dass sich die Einwohnerzahlen auch in den nächsten Jahren rückläufig entwickeln werden. Allerdings ist auf die Herausforderungen des Voranschreitens des demographischen Wandels hinzuweisen, weshalb der wohnortnahen Versorgung ein besonderer Stellenwert zuzuschreiben ist.

Im Jahr 2018 (dem ursprünglich geplanten Zeitpunkt der vollen Marktwirksamkeit des Vorhabens) ist in Könnern daher mit einer Bevölkerungszahl zu rechnen von knapp 8.300 Einwohnern. (Zum 30.06.2020 hatte die Stadt Könnern 8.244 Einwohner⁴.)

Könnern verfügt über eine einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer von 82,8. Die Kaufkraftkennziffer fällt damit im Vergleich mit dem Salzlandkreis (85,7) sowie dem Landesdurchschnitt (88,4) unterdurchschnittlich aus. Dies treibt die Nachfrage nach discountorientierten Angeboten.

Zur Ermittlung des Einzugsgebiets wurden die Einzugsbereiche vergleichbarer Bestandsobjekte ausgewertet und im Analogieschlussverfahren auf das Vorhaben in Könnern übertragen.

Dabei ist neben der Erreichbarkeit des Standorts und des Agglomerationsumfelds vor allem die Wettbewerbssituation im Raum für die konkrete Ausdehnung des Einzugsgebiets ausschlaggebend. Die Wettbewerbsstruktur im Raum kann sowohl limitierend als auch begünstigend auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets wirken. Im Wettbewerb steht das Vorhaben vor allem mit den typgleichen Lebensmitteldiscountern und typähnlichen Verbrauchermärkten. Darüber hinaus sind räumlich-funktionale Barrieren, wie Flussläufe und Bahn-/ Autobahntrassen, zu beachten.

⁴ https://statistik.sachsen-anhalt.de/fileadmin/Bibliothek/Landesamter/StaLa/startseite/Themen/Bevoelkerung/Berichte/Bevoelkerungsstand/6A102_01_2020-A.pdf

Auf das Stadtgebiet von Könnern konzentrieren sich drei (früher vier) strukturprägende Lebensmittelmärkte – ein Rewe-Verbrauchermarkt sowie die Lebensmitteldiscounter Aldi (Vorhabenstandort) und Netto Marken-Discount. Der NP-Markt in der Neumarktpassage in der Ortsmitte wurde Ende Oktober 2017 geschlossen. Das übrige, ländlich geprägte Stadtgebiet von Könnern sowie das Umland weisen erwartungsgemäß eine sehr geringe Angebots-dichte auf. Das Angebot des strukturprägenden Lebensmitteleinzelhandels konzentriert sich zudem auf die Stadtgebiete von Alsleben, Gröbzig und Bernburg.

Die nächstgelegenen Aldi-Märkte befinden sich in Alsleben (rd. 9 km vom Vorhabenstandort entfernt) sowie in Bernburg (rd. 14 km) und in Köthen (rd. 17 km), was in nordwestliche Richtung die räumliche Ausstrahlkraft des Vorhabens begrenzt. Umgekehrt ist darauf zu verweisen, dass sich im Vorhabenumfeld weitere Angebote befinden (Rewe, Kik und Raiffeisen), die jeweils über ein großmaschiges Standortnetz aufweisen, was zu zusätzlichen Streukundenumsätzen für den Aldi-Markt führt.

Aufgrund der Distanzempfindlichkeit der Verbrauchernachfrage resp. der Nähe zu Einkaufsalternativen sinkt der Marktanteil mit zunehmender Entfernung zwischen Wohn- und Vorhabenstandort, weshalb das Einzugsgebiet für die weiteren Betrachtungen in unterschiedliche Zonen untergliedert wurde.

Dr. Lademann & Partner gehen nicht davon aus, dass es durch das Vorhaben zu einer räumlichen Ausweitung des Einzugsgebiets kommen wird. Vielmehr ist von einer Erhöhung der Nachfrageabschöpfung (Marktdurchdringung) im bereits bestehenden Einzugsgebiet auszugehen.

Das Einzugsgebiet des Vorhabens umfasst in der Zone 1 im Wesentlichen das Stadtgebiet von Könnern, jedoch ohne jene Lagen, die räumlich weiter entfernt sind und demnach eine geringere Marktdurchdringung in Bezug auf das Prüfobjekt erwarten lassen wie den nordwestlichen Bereich um die Ortschaft Beesenlaublingen sowie den südwestlichen Bereich zwischen Rothenburg und Belleben. Innerhalb der Zone 1 kann erwartet werden, dass die Einwohner aus der Standortkommune aufgrund der räumlichen Nähe alle vorgehaltenen Angebote gleichermaßen aufsuchen.

Die Zone 2 umfasst die zuvor beschriebenen sonstigen Stadtgebiete von Könnern sowie den nordwestlichen Teil des Stadtgebietes von Wettin-Löbejün und kleinere Bereiche der Städte Alsleben und Gerbstedt. Diese Bereiche verfügen über keine nahversorgungsrelevanten Einkaufsalternativen. Die verbrauchernahe Versorgung ist dort derzeit nicht gewährleistet.

Der dargestellte Bereich westlich der Saale ist dem Vorhaben anteilig zuzuordnen, da sich hier nur eine geringe Zahl an strukturprägenden Angeboten des Lebensmitteleinzelhandels befindet. D.h. das Vorhaben ist gleich gut oder besser aus diesen Bereichen zu erreichen, als dies z.B. das überschaubare Angebot in Gerbstedt (1 Netto- Discounter) leisten kann.

Die Einwohner z.B. aus Friedeburg können den Aldi-Markt in Könnern (im Standortverbund mit Rewe) in rd. 11 km erreichen. Der solitäre Aldi-Markt in Eisleben ist demgegenüber 13 km entfernt.

Auch in Bezug auf die räumlich abseits gelegenen Bereiche von Könnern kann bereits aufgrund der administrativen Zuordnung (z.B. Verwaltungsgänge, Schulen, etc.) eine Orientierung auf Könnern erwartet werden. Wenngleich der Ortsteil Cörmigk rd. 11 km vom Aldi in Könnern entfernt ist und die nächste Einkaufsalternative mit Gröbzig (Discounter NP und Netto) rd. 6 km entfernt liegt, muss jedoch noch darauf hingewiesen werden, dass sowohl die „Marke Aldi“ als auch das Angebot insgesamt umfangreichere Angebot in Könnern (gegenüber Gröbzig) gewisse Attraktivitätsvorteile genießen dürfte. Weder regionalplanerisch noch faktisch ist demnach Könnern-Cörmigk sonstigen zentralen Orten zuzurechnen. Insbesondere aufgrund der administrativen Grenzen sollte nach Erachten der Verfasser die Versorgung

durch das Grundzentrum selbst erfolgen - wenngleich v. a. bei den größeren Konzepten des Lebensmitteleinzelhandels (wie SB-Warenhaus) ein Abfluss in die höherstufigen zentralen Orte anteilig „hinzunehmen“ ist. Hinsichtlich Gröbzig gehen die Gutachter von sporadischen Einkäufen aus. Diese werden auch nach Vorhabenrealisierung weiter stattfinden.

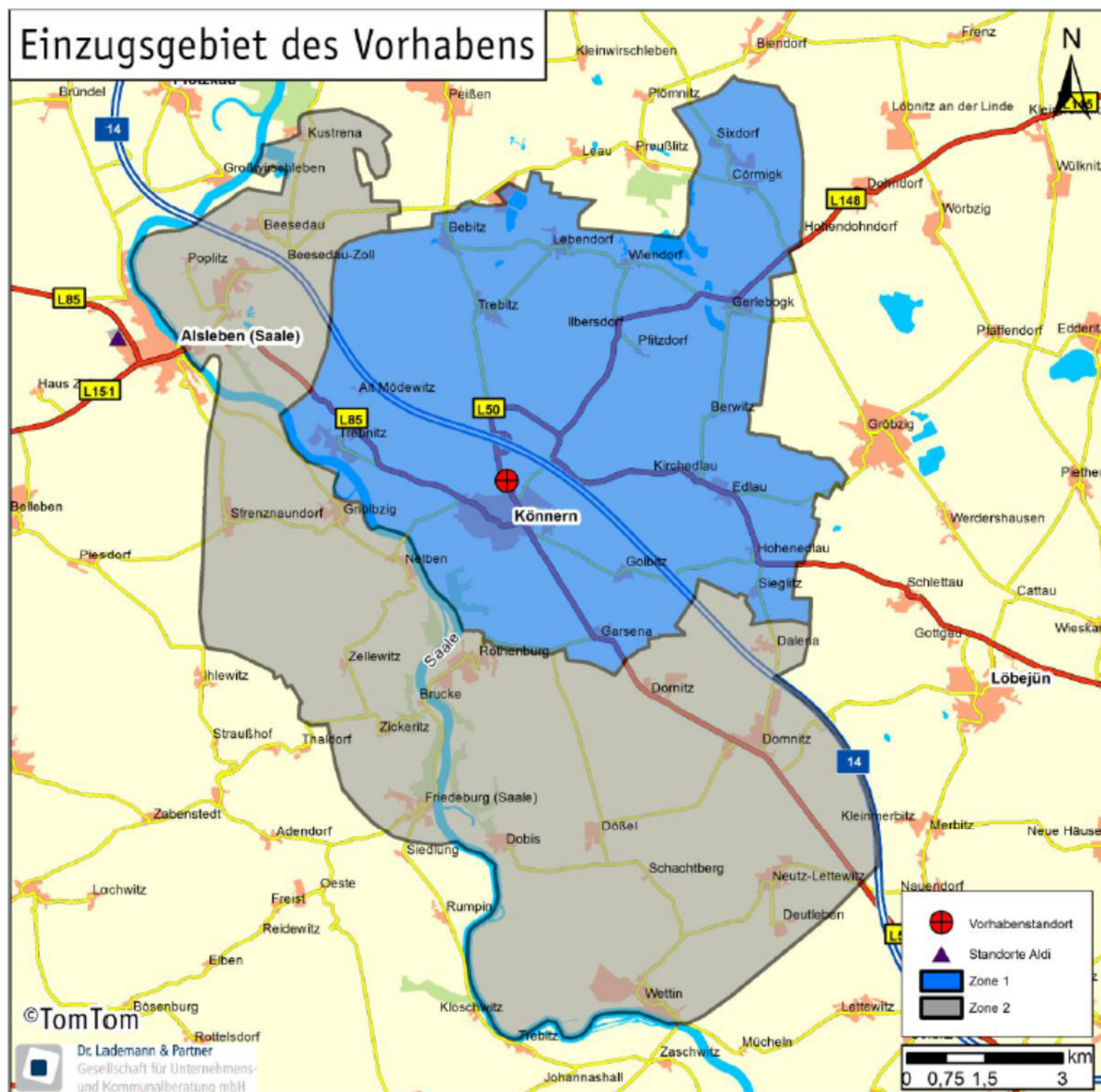


Abbildung 6: Einzugsgebiet des Vorhabens (Dr. Lademann & Partner 2016, S. 15)

Auf der Grundlage der Einwohnerzahlen und der Kaufkraft im Einzugsgebiet sowie des zu Grunde gelegten Pro-Kopf-Ausgabesatzes beträgt das Nachfragepotenzial für die vorhaben-relevanten Sortimente inklusive Potenzialreserve aktuell rd. 59,0 Mio. €. Bis zur prospektiven vollen Marktwirksamkeit des Vorhabens im Jahr 2018 ist angesichts der prognostizierten negativen Bevölkerungsentwicklung von einem Rückgang des Nachfragepotenzials (inkl. Potenzialreserve) auszugehen auf rd. 57,5 Mio. € (-1,5 Mio. €). Davon entfallen rd. 30,6 Mio. € auf den periodischen Bedarf.

Zur Bestimmung der vorhabenrelevanten Wettbewerbs- und Angebotssituation wurde im Juni 2016 durch Dr. Lademann & Partner eine vollständige Erhebung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbestands im Einzugsgebiet des Vorhabens durchgeführt. Den Ergebnissen dieser Erhebung zufolge wird im Einzugsgebiet des Vorhabens eine nahversorgungsrelevante Verkaufsfläche (ohne aperiodische Randsortimente) von rd. 4.000 m² vorgehalten. Mit rd.

2.400 m² Verkaufsfläche entfällt der Schwerpunkt davon deutlich auf den Fachmarktstandort (Vorhabenstandort) in der Zone 1.

Ein Maß für die quantitative Ausstattung eines Raums mit Einzelhandelsflächen ist die Verkaufsflächendichte. Diese liegt im Einzugsgebiet für den nahversorgungsrelevanten Bedarf bei rd. 330 m² / 1.000 Einwohner und damit deutlich unterhalb des bundesdeutschen Durchschnitts von rd. 490 m² je 1.000 Einwohner. Für Könnern fällt die Verkaufsflächendichte mit rd. 450 m² / 1.000 Einwohner leicht unterdurchschnittlich aus. Prospektiv kommt es u. E. darauf an, die bestehenden Angebote in Könnern vorrangig durch betriebserforderliche Erweiterungen nachhaltig zu sichern. Potenzial für eine großflächige Neuansiedlung im Lebensmitteleinzelhandel ist für Könnern demgegenüber nicht zu erkennen.

Die flächengrößten vorhabenrelevanten Anbieter (Lebensmitteleinzelhandel >400 m² Verkaufsfläche, ohne aperiodische Randsortimente) innerhalb des Untersuchungsraums sind neben dem Aldi-Lebensmitteldiscounter in Könnern:

Zone 1:

- Rewe-Verbrauchermarkt, Bernburger Straße, Fachmarktstandort Könnern
- Netto-Lebensmitteldiscounter, Magdeburger Straße, Ortsmitte
- NP-Lebensmitteldiscounter, Neumarktpassage, Ortsmitte (zwischenzeitlich geschlossen)

Innerhalb der Zone 2 befinden sich keine strukturprägenden Wettbewerbsbetriebe. Unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets, am Stadtrand von Wettin- Löbejün, Ortsteil Wettin, ist auf einen Netto-Lebensmitteldiscounter hinzuweisen.

Die Umsätze für den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel im Einzugsgebiet wurden auf der Grundlage allgemeiner Branchenkenzziffern, der ermittelten Verkaufsflächen sowie der spezifischen Wettbewerbssituation standortgewichtet ermittelt. Der Brutto-Umsatz bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten innerhalb des Einzugsgebiets beläuft sich derzeit (ohne aperiodische Randsortimente) auf insgesamt rd. 19 Mio. €. Umsatzseitig betrachtet entfällt dieser mit rd. 11 Mio. € zu Großteilen auf den Fachmarktstandort in der Zone 1.

Die durchschnittliche Flächenproduktivität für diese Sortimentsgruppe beträgt insgesamt rd. 4.700 € je m² Verkaufsfläche und wird v. a. von dem Lebensmitteldiscounter Aldi sowie den Kleinflächen (Lebensmittelhandwerk, etc.) getrieben. Die Zentralität liegt im Einzugsgebiet derzeit bei rd. 64% und deutet auf Nachfrageabflüsse resp. Entwicklungsspielräume hin. Für Könnern liegt dabei ein annähernd ausgewogenes Umsatz-Kaufkraft-Verhältnis vor.

Neben dem Verkaufsflächenschwerpunkt (Fachmarktstandort) an der Bernburger Straße im Gewerbegebiet nördlich der Ortsmitte von Könnern, der sich durch großmaßstäbige Strukturen kennzeichnet, stellt die Ortsmitte von Könnern den wichtigsten Einzelhandelsstandort im Untersuchungsraum dar. Der Ortskern von Könnern befindet sich zentral in der Kernstadt und liegt rd. 450 m vom Vorhabenstandort entfernt.

Als zentraler Bereich fungiert der Bereich zwischen Bernburger Straße/Magdeburger Straße/Platz des Friedens im Norden und Osten, der Straße Wietschke im Osten sowie der Verlauf der Marktstraße/Friedensstraße im Süden. Als wesentliche Einzelhandelsstandorte sind die Passage am Platz des Friedens sowie die Neumarktpassage zu nennen. Diese beiden Lagen werden durch die Walther-Rathenau-Straße und den Leninplatz verbunden.

Der zentrale Versorgungsbereich der Ortsmitte von Könnern wird unter Berücksichtigung der grundsätzlichen Probleme von Ortskernen in kleineren Grundzentren in Sachsen-Anhalt (Altersnachfolgeprobleme, Betriebsformenwandel, Einwohnerrückgang) seiner Funktion gerecht. Es ist hinsichtlich seines multifunktionalen Profils als weitestgehend stabil zu bewerten.

Bei der Betrachtung des Einzugsgebiets eines Einzelhandelsbetriebs sind zwei Dimensionen zu beachten:

- die räumliche Ausdehnung des Einzugsgebiets und

- die Höhe der Nachfrageabschöpfung in diesem Gebiet.

Während das Einzugsgebiet den Raum repräsentiert, aus dem ein Handelsstandort regelmäßig seine Kunden gewinnt, bezeichnet der Marktanteil den Umfang an Nachfrage, den ein Handelsstandort aus diesem Gebiet binden kann.

Die Umsatzprognose für das Vorhaben basiert auf der Einschätzung erzielbarer Nachfrageabschöpfungen der geplanten Nutzung im Einzugsgebiet auf Grundlage von umfangreichen Erfahrungswerten und empirischen Untersuchungen. Neben der Entfernung zum Vorhabenstandort wurde dabei auch die Wettbewerbssituation im Raum berücksichtigt. Ferner ist die rückläufige Einwohnerplattform (= Nachfragepotenzial) im Untersuchungsraum zu beachten, was sich begrenzend auf die Höhe möglicher Zusatzumsätze durch das Vorhaben auswirkt.

Für das Gesamtvorhaben mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.000 m² ist davon auszugehen, dass es künftig insgesamt einen Marktanteil im Einzugsgebiet von rd. 9% erreichen wird. Der prospektiv höchste Marktanteil wird dabei aufgrund des beabsichtigten Betriebstyps im nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarf erzielt. In der Zone 1 wird dieser prospektiv bei rd. 18% und in der Zone 2 bei rd. 13% liegen.

Unter Berücksichtigung zusätzlicher Streuumsätze von 5%, die räumlich nicht genau zuzuordnen sind und aus der o. g. Potenzialreserve gespeist werden, errechnet sich das Gesamtumsatzpotenzial des Vorhabens. Danach wird sich der einzelhandelsrelevante Brutto-Umsatz des Vorhabens bei einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von rd. 5.100 € je m² Verkaufsfläche auf insgesamt rd. 5,1 Mio. € belaufen, wovon mit rd. 4,7 Mio. € der Schwerpunkt auf den periodischen Bedarf entfällt.

Bei dem Vorhaben handelt es sich allerdings um die Erweiterung eines bereits in Könnern ansässigen Betriebs. Der bestehende Lebensmitteldiscounter hat mit seinen Umsätzen seine Wirkung bereits in der Vergangenheit induziert. Aktuell beläuft sich der Marktanteil des Aldi-Markts im Einzugsgebiet insgesamt auf rd. 7%, bzw. im periodischen Bedarf auf rd. 13%.

Der Umsatzzuwachs⁹ (inkl. Streuumsätzen) wird somit insgesamt etwa bei rd. 0,8 Mio. € liegen. Davon entfallen rd. 0,7 Mio. € auf den periodischen Bedarfsbereich.

Im Rahmen der Wirkungsprognose wird untersucht, wie sich der prognostizierte (Mehr-) Umsatz des Vorhabens unter Berücksichtigung der räumlichen Verteilung auf den Einzelhandel im Einzugsgebiet auswirken wird. Hierbei wird angenommen, dass das Vorhaben bis zum Jahr 2018 voll versorgungswirksam wird.

Die Umverteilungswirkungen werden auf Basis der bestehenden Einzelhandelsumsätze (stationärer Einzelhandel im jeweiligen Bezugsraum) ermittelt. Dabei muss zunächst die Verteilung der Wirkung des Vorhabenumsatzes mit Kunden aus der jeweiligen Einzugsgebietszone auf die einzelnen untersuchten Versorgungslagen (zentraler Versorgungsbereich, Streulagen) prognostiziert werden. Einen wichtigen Anhaltspunkt dafür liefern die bisherige Verteilung der Umsätze, die Typgleichheit bzw. Typähnlichkeit des Angebots sowie die Entfernung zum Vorhabenstandort. Daneben ist zu berücksichtigen, dass ein stärker agglomerierter Standort tendenziell weniger von einem Einzelhandelsvorhaben betroffen ist.

Die Auswirkungen des Vorhabens sind im nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarfsbereich (= Hauptsortiment) nicht direkt am Marktanteilszuwachs ablesbar; vielmehr müssen für eine fundierte Wirkungsabschätzung die Veränderungen der Nachfrageplattform bis zum Zeitpunkt der vollen Marktwirksamkeit des Vorhabens (prospektiv 2018) sowie die Nachfrageströme berücksichtigt werden:

- Sowohl das Vorhaben (in Höhe des zu erwartenden Marktanteilszuwachses) als auch die bereits vorhandenen Betriebe (in Höhe der aktuellen Bindung des Nachfragepotenzials) werden insgesamt von einer Marktschrumpfung infolge der Bevölkerungsabnahme im

Einzugsgebiet betroffen sein. Dieser Effekt ist zwar nicht vorhabeninduziert, reduziert allerdings die Kompensationsmöglichkeiten des Einzelhandels und ist somit wirkungsverstärkend zu berücksichtigen.

- Wirkungsmildernd schlägt zu Buche, dass das Vorhaben in der Lage sein wird, bisherige Nachfrageabflüsse aus dem Einzugsgebiet zu reduzieren. Das heißt, der mit Kunden aus dem Einzugsgebiet getätigte Vorhabenumsatz muss nicht vollständig zuvor den Händlern vor Ort zu Gute gekommen sein. Vielmehr lenkt das Vorhaben auch bisherige Nachfrageabflüsse auf sich um.
- Von dem Vorhaben in Könnern werden auch jene Standortlagen außerhalb des Einzugsgebiets betroffen sein, die über ein wesentliches vorhabenrelevantes Angebot verfügen. Die Kompensationseffekte durch die Umlenkung von Nachfragezuflüssen wurden dabei wirkungsverstärkend zulasten der nächstgelegenen strukturprägenden Lebensmittelmärkte (>400 m² VKF) ermittelt.
- Die in der Einzugsgebietszone 1 gelegenen Betriebe profitieren umgekehrt aber auch von Zuflüssen aus den angrenzenden Bereichen. Von diesen Zuflüssen kann das Vorhaben einen Teil auf sich umlenken, was sich wirkungsverstärkend auf die Betriebe innerhalb des Einzugsgebiets auswirkt. Dieser Effekt wird wirkungsverstärkend mit berücksichtigt, da die Zentralität¹⁰ in der Einzugsgebietszone 1 über 100% liegt, d.h. die Nachfragezuflüsse die Nachfrageabflüsse übersteigen.

Erst für den so bereinigten Umverteilungsumsatz ist anzunehmen, dass er zu Lasten anderer bestehender Einzelhandelsbetriebe umverteilt wird.

Die Wirkungen des Vorhabens im Randsortimentsbereich (aperiodischer Bedarf) werden über die Nachfrageabschöpfung im Einzugsgebiet, also über den Marktanteil bzw. dessen Zuwachs, abgebildet. Geht man davon aus, dass ein Vorhaben auch immer gewisse Anteile ohnehin abfließender Nachfrage auf sich umlenkt, kann bei einem Marktanteilszuwachs von <1%-Punkt bei den Randsortimenten angenommen werden, dass die Wirkungen auf den Einzelhandel vor Ort kritische Größenordnungen bei weitem nicht erreichen. Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass ständig wechselnde und zeitlich begrenzte Angebote in diesem Sortimentsbereich bei Discountern v. a. einen ergänzenden Charakter haben. Würde man die Umsätze im aperiodischen Bedarfsbereich auf die einzelnen möglichen Sortimentsbereiche (z.B. Bekleidung, Schuhe, Elektro, Gartenbedarf, Sportartikel, Bücher, Hausrat etc.) herunter brechen und auf ein volles Geschäftsjahr beziehen, würde sich zeigen, dass die jeweiligen Marktanteilszuwächse und damit auch die Umsatzumverteilungswirkungen durch die Vorhabenrealisierung nur sehr gering wären. Vor diesem Hintergrund wird auf umfangreiche Berechnungen der Umsatzumverteilungswirkungen in den (aperiodischen) Randsortimentsbereichen verzichtet.

Das Vorhaben wird mit Kunden aus seinem Einzugsgebiet einen nahversorgungs-relevanten Mehrumsatz von rd. 0,7 Mio. € erzielen (ohne Streuumsätze).

Wirkungsverstärkend ist zu berücksichtigen, dass sowohl das Vorhaben selbst als auch die bereits vorhandenen Betriebe von einer Marktschrumpfung aufgrund von Bevölkerungsverlusten betroffen sind (zusammen rd. 0,3 Mio. €). Nach zusätzlicher Berücksichtigung der Wirkungsverstärkungs- und Kompensationseffekte beträgt der umverteilungsrelevante Vorhabenumsatz rd. 0,9 Mio. €. Stellt man diesen dem nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsumsatz im Einzugsgebiet gegenüber, ergibt sich prospektiv eine Umsatzumverteilung von insgesamt rd. 5,9%.

Die Umsatzumverteilungswirkungen wirken sich jedoch unterschiedlich stark auf die untersuchten Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet aus. Grundsätzlich werden die Wirkungen innerhalb des Nahbereichs (Zone 1) höher ausfallen als in der Zone 2. Aufgrund der räumlichen Nähe kann zudem davon ausgegangen werden, dass mit rd. 6,6% die höchsten Auswirkungen auf die typähnlichen Anbieter im Fachmarktstandort in Könnern induziert werden (Rewe). Für die Angebote in der Ortsmitte von Könnern (typgleiche Anbieter Netto) sind durch den erweiterten Aldi-Markt Umsatzrückgänge von rd. 6,3% zu erwarten. Die übrigen Standortlagen

weisen dagegen eine Umsatzumverteilungsquote unterhalb der rechnerischen Nachweisbarkeitsgrenze von 0,1 Mio. € auf.

Das Vorhaben wird einen Teil seines Umsatzes durch die Rückholung von Nachfrageabflüssen und durch Streukundenumsätze generieren. Unterstellt man, dass diese Umsätze vollständig zuvor den unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets gelegenen Lebensmittelmärkten zugutekamen, ergeben sich für die Angebote im direkten Umland folgende Umsatzrückgänge, die allesamt im Bereich der Prognoseungenauigkeit liegen:

- Alsleben: -0,5 bis -1 % Umsatzrückgang (Umsatz Status quo: 13 Mio. €)
- Gröbzig: -1 % Umsatzrückgang (Umsatz Status quo: 8 Mio. €)
- Löbejün: -1 % Umsatzrückgang (Umsatz Status quo: 11 Mio. €)
- Wettin: -0,5 bis -1 % Umsatzrückgang (Umsatz Status quo: 2-3 Mio. €)

In der ergänzenden Stellungnahme (Dr. Lademann & Partner, 2017) wird darauf hingewiesen, dass jener Umsatzanteil der somit nicht als im Einzugsgebiet wirksam angesetzt wurde, bei rd. 0,35 Mio. € liegt. Zu Lasten der jeweiligen nächstgelegenen Einkaufsalternativen wirkt dabei nur ein überschaubarer Umsatzrückgang von bis zu 0,1 Mio. €. Bei der Interpretation der Werte ist zu beachten, dass in der Rechtsprechung anerkannt ist, dass Umsatzrückgänge von <0,1 Mio. € als nicht prognostizierbar angesehen werden¹. Demzufolge hat zulasten jener Angebote im Umland (Standortlagen außerhalb des Einzugsgebiets) in diesen Fällen selbst eine hohe prozentuale Umsatzumverteilungsquote keine weitergehende städtebauliche oder raumordnerische Relevanz.

Hieraus lässt sich zugleich eine Aussage zur Betroffenheit des Mittelzentrums Bernburg ableiten, welches rd. 16 km gen Norden liegt. Würde man unterstellen, dass auf das Mittelzentrum ebenfalls Wirkungen ausgelöst werden, würde für jede einzelne der untersuchten Standortlagen somit der Vorhabenumsatz auf „breitere Schultern“ treffen, wodurch die Betroffenheit je Standortlage prozentual sinkt. Das Mittelzentrum Bernburg wird keine spürbaren oder prognostizierbaren Wirkungen durch die Erweiterung des Aldi-Markts in Könnern erfahren. Unmittelbare Einzugsgebietsüberlagerungen liegen nicht vor.

Folgende, additiv verknüpfte Kriterien sind für die Zulässigkeit des Einzelhandelsvorhabens von Bedeutung:

- Die Ausweisung von Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben ist an Zentrale Orte der oberen oder mittleren Stufe zu binden (Zentralitätsgebot).
- Verkaufsfläche und Warensortiment von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben müssen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen und dürfen diesen nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot).
- Die in diesen Sondergebieten entstehenden Projekte:
 - dürfen mit ihrem Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten;
 - sind städtebaulich zu integrieren (Städtebauliches Integrationsgebot);
 - dürfen eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht gefährden (Beeinträchtigungsverbot);
 - sind mit qualitativ bedarfsgerechten Linienverkehrsangeboten des ÖPNV sowie mit Fuß- und Radwegenetzen zu erschließen;
 - dürfen durch auftretende Personenkraftwagen- und Lastkraftwagenverkehre zu keinen unverträglichen Belastungen in angrenzenden Siedlungs-, Naherholungs- und Naturschutzgebieten führen.
- Nutzungsänderungen in bestehenden Sondergebieten für Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe an nicht städtebaulich integrierten Standorten dürfen nicht zulasten von innenstadtrelevanten Sortimenten an innerstädtischen Standorten erfolgen.
- Bei planerischen Standortentscheidungen zugunsten von nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben ist auch die kumulative Wirkung mit bereits am Standort vorhandenen

Einrichtungen hinsichtlich der Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und ihrer Innenstadtentwicklung in die Bewertung einzubeziehen.

- Die Ausweisung von Sondergebieten für großflächige Einzelhandelsbetriebe, die ausschließlich der Grundversorgung der Einwohner dienen und keine schädlichen Wirkungen, insbesondere auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung anderer Gemeinden oder deren Ortskerne erwarten lassen, ist neben den Ober- und Mittelzentren auch in Grundzentren unter Berücksichtigung ihres Einzugsbereiches zulässig. Ausschließlich der Grundversorgung dienen großflächige Einzelhandelsbetriebe, deren Sortiment Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Getränke und Drogeartikel umfasst. Voraussetzung ist die Anpassung des grundzentralen Systems durch die Regionalen Planungsgemeinschaften an die Kriterien im Landesentwicklungsplan.

Nach § 11 Abs. 3 BauNVO ist neben den bereits angesprochenen Belangen zu prüfen, ob das Vorhaben zentrale Versorgungsbereiche und die Versorgung der Bevölkerung im Raum mehr als unwesentlich beeinträchtigt und ob ein nach städtebaulichen oder betrieblichen Gesichtspunkten atypisches Vorhaben i. S. v. § 11 Abs. 3 Satz 4 BauGB vorliegt.

Das Kongruenz- bzw. Zentralitätsgebot, wonach ein Vorhaben nach Umfang und Zweckbestimmung der jeweiligen Stufe des zentralen Orts entsprechen muss, zielt auf die Einfügung in den Verflechtungsraum ab. Nach dem Kongruenzgebot müssen die Verkaufsfläche und das Warensortiment eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen.

Die Stadt Könnern ist gemäß der Regionalplanung für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg als Grundzentrum eingestuft. Nach den Bestimmungen der Landes- und Regionalplanung haben Grundzentren einen auf den zentralörtlichen Verflechtungsbereich ausgerichteten, überörtlichen Grundversorgungsauftrag und sollen mindestens 9.000 bis 12.000 Einwohner versorgen. Die Ausweisung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben ist grundsätzlich an Zentrale Orte der oberen oder mittleren Stufe zu binden. Großflächige Einzelhandelsbetriebe, die ausschließlich der Grundversorgung der Einwohner dienen, sind neben den Ober- und Mittelzentren auch in Grundzentren unter Berücksichtigung ihres Einzugsbereiches zulässig. Von ihrer raumordnerischen Funktion her ist die Stadt Könnern demnach als Standort für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit Nahversorgungsschwerpunkt geeignet. Dem Zentralitätsgebot wird damit entsprochen.

Das Einzugsgebiet des Vorhabens umfasst das Stadtgebiet von Könnern sowie das Teile Stadtgebiete von Alsleben, Gerbstedt und Wettin-Löbejün, wobei die Zone 1 im Wesentlichen durch das Stadtgebiet von Könnern mit Ausnahme des nordwestlichen Bereichs um die Ortschaft Beesenlaublingen sowie den südwestlichen Bereich zwischen Rothenburg und Belleben gebildet wird und die Zone 2 das übrige Stadtgebiet von Könnern sowie die Teilgebiete der zuvor genannten Gemeinden umfasst.

Das Vorhaben generiert etwa 70% seines Umsatzes aus dem eigenen Stadtgebiet. Rd. 5% des Umsatzes entfallen auf räumlich nicht zuordenbare Streuumsätze, die diffus durch Zufallskunden, Durchreisende, u. ä. rekrutiert werden. Die überörtlichen Nachfragezuflüsse deuten damit weder zum Status quo (Zentralität von 64% im Einzugsgebiet bzw. von ca. 99% in Bezug auf die Stadt Könnern) noch nach Vorhabenrealisierung auf einen möglichen Zielkonflikt hin. Dies gilt auch für die Flächengemeinde Wettin-Löbejün, bei der sich die Einzelhandelsangebote v. a. auf den Ortsteil Löbejün konzentrieren. Der Nahversorger im grund-zentralen Ortsteil Wettin wird nicht durch nur eine Umlenkung von Nachfrageströmen geschwächt.

Der Aldi-Markt ist mit einem Randsortimentsanteil von 10% schwerpunktmäßig auch nach Vorhabenrealisierung auf den täglichen Bedarf ausgerichtet und dient somit hauptsächlich der zukunftsfähigen Absicherung der Grundversorgung in Könnern ohne das raumordnerische Gleichgewicht resp. die Versorgungsfunktion der angrenzenden zentralen Orte (v. a. Wettin) zu beeinträchtigen.

Dabei ist auch zu beachten, dass das Grundzentrum Könnern zentral im grobmaschigen Netz der Mittel- und Oberzentren mit den vielfältigen Angeboten liegt und dadurch Wegeaufwände für die Verbraucher reduziert. Nach Erachten der Verfasser erscheint die Erweiterung des Aldi-Markts (durch Abriss und Neubau) daher zur Sicherung der verbrauchernahen Grundversorgung für die Bevölkerung im ländlichen Raum als gerechtfertigt und liegt bereits heute vor.

Ausgewogene Versorgungsstrukturen und damit die Funktionsfähigkeit von Zentralen Orten setzen voraus, dass die zentralen Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtungsverbot). Die verbrauchernahe Versorgung beinhaltet die wohnortnahe Bereitstellung von Gütern des täglichen (nahversorgungsrelevanten) Bedarfs. Eine möglichst flächendeckende Nahversorgung dient primär dem Ziel, einen aufgrund der Bedarfs- und Einkaufshäufigkeit unverhältnismäßigen Zeit- und Wegeaufwand mit allen negativen Sekundärwirkungen zu vermeiden.

Die Überprüfung der eventuellen Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgung erfolgte in der Wirkungsprognose. Es stellt sich die Frage, ob es über die im Rahmen der Wirkungsprognose ermittelten marktanalytischen Auswirkungen hinaus zu Beeinträchtigungen des bestehenden Einzelhandels kommen kann. Im Kern geht es um die Einschätzung, ob die ermittelten Umsatzumverteilungseffekte für eine größere Anzahl von Betrieben so gravierend sind, dass als Folge von Betriebsaufgaben eine Funktionsschwächung oder gar Verödung der Zentren droht, bzw. die Nahversorgung gefährdet ist.

Die Beantwortung der Frage, wann zentrale Versorgungsbereiche sowie die Nahversorgung in ihrer Funktionsfähigkeit beeinträchtigt sind, bedarf einer Prüfung der konkreten Umstände im Einzelfall. Allerdings ist in der Rechtsprechung verschiedener Oberverwaltungsgerichte die Meinung vertreten worden, dass als Anhaltswert ab einer Umsatzumverteilung von 10% mehr als unwesentliche Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel nicht auszuschließen sind (sog. Abwägungsschwellenwert).

Das Vorhaben wird im Prognosejahr 2018 eine prospektive Umsatzumverteilungsquote von rd. 5,9% im Einzugsgebiet auslösen und damit unterhalb des 10%- Abwägungsschwellenwert liegen. Tendenziell stärker von dem Vorhaben betroffen sind, vor allem bedingt durch die Angebotsüberschneidungen, die Betriebe im Fachmarktstandort rund um den zu erweiternden Aldi-Markt (Umsatzumverteilungsquote von rd. 6,6%). Aufgrund der räumlichen Nähe und dem Versorgungsprofil betrifft dies insbesondere den Rewe-Verbrauchermarkt im unmittelbaren Vorhabenumfeld (Bernburger Straße).

Von einer Gefährdung des zentralen Versorgungsbereichs ‚Ortsmitte Könnern‘ ist bei dem prognostizierten Umsatzrückgang von rd. 6,3% durch das discountorientierte Vorhaben nicht auszugehen. Diese vorhabenrelevanten Angebote (u. a. ein Lebensmitteldiscounter, ein Drogeriefachgeschäft sowie Betriebe des Lebensmittelhandwerks) können zudem von den Agglomerations- und Destinationseffekten ihrer Innenstadtlage profitieren. Da die Ortsmitte im stärkeren Maße auch von Kunden anderer Angebote frequentiert wird, ergeben sich für die dort befindlichen Anbieter zudem zusätzliche Umsatzpotenziale.

„Mehr als unwesentliche Auswirkungen“ im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie des zentralen Versorgungsbereichs, der Ortsmitte von Könnern, können angesichts der Höhe der Auswirkungen in jedem Falle ausgeschlossen werden. Eine vorhabeninduzierte Aufgabe ansonsten marktfähiger Betriebe kann ausgeschlossen werden.

Dies gilt auch für die übrigen Angebote in der Zone 1 und der Zone 2. In diesen Zonen befinden sich keine strukturprägenden Wettbewerbsbetriebe. Der absolute Umsatzrückgang ist mit <0,1Mio. € jeweils überschaubar und liegt im Bereich der Prognoseungenauigkeit. Dies gilt auch für die Angebote unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets. Raumordnerische Auswirkungen können in jedem Falle ausgeschlossen werden. Damit ist das Beeinträchtungsverbot erfüllt.

Das Erweiterungsvorhaben trägt maßgeblich zur Sicherung der wohnortnahen Versorgung in Könnern bei. Mit der Vorhabenrealisierung ist eine qualitative Aufwertung der Nah- bzw. Grundversorgung verbunden, ohne dass mehr als unwesentliche Auswirkungen induziert werden.

Mit der maßvollen Erweiterung des Aldi-Markts geht keine Sortimentsausweitung des nahversorgungsrelevanten Hauptsortiments einher. Der Randsortimentsanteil wird weiterhin max. 10% betragen. Nach Erachtens der Verfasser wird das Erweiterungsvorhaben in der Lage sein, den Nahversorgungsstandort zukunftsfähig abzusichern, da mit der erweiterten Fläche den Ansprüchen der Verbraucher an eine verbesserte Convenience etc. sowie seitens des Handels zu Gunsten großzügiger Verkehrsflächen entsprochen wird.

Ergänzend weisen Dr. Lademann & Partner in der ergänzenden Stellungnahme (Dr. Lademann & Partner, 2017) darauf hin, dass mit der Umsetzung des deutschlandweit einheitlichen Betriebskonzepts von Aldi Nord, stets Verkaufsflächenenerweiterungen einhergehen. Eine gewisse Sortimentsverschiebung kann bei jedem Einzelhandelsbetrieb nicht ausgeschlossen werden und ist vielmehr Spiegelbild im Lebensmitteleinzelhandel insgesamt. So ist es grundsätzlich üblich, dass Sortimente gewechselt, ergänzt oder ausgelistet werden (vgl. z.B. Verschiebung des Angebots von Konserven zum to go-Frischesortiment). Hierbei bleiben Lebensmittelmärkte jedoch aufgrund des Sortimentsschwerpunkts im periodischen Bedarf der Funktionszuweisung als verbrauchernaher Grundversorger treu. Das Vorhaben von Aldi dient durch die Verbesserung der Standortrahmenbedingungen eines bereits im Bewusstsein der Verbraucher verankerten Bestandsbetriebs der Optimierung.

Es ist zugleich zu beachten, dass unternehmensübergreifend der Trend besteht, Märkte generationenfreundlicher zu positionieren. Die Gründe und der Gegenstand von solchen Vorhaben sind zu berücksichtigen, da Annahmen realitätsnah sein müssen. Der Markt führt auch nach Erweiterung das identische Sortiment wie an anderen Standorten von Aldi Nord (jedoch wird mehr von der gleichen Ware nebeneinander platziert). Es wird damit in Könnern der deutschlandweite Trend bei Discounter abgebildet.

Im Bereich der ergänzenden aperiodischen Sortimente wurde vor dem Hintergrund der geringen Marktanteilszuwächse auf die Erarbeitung einer detaillierten Wirkungsmodellierung verzichtet. Mehr als unwesentliche Auswirkungen können angesichts des Marktanteilszuwachses von weniger als 1%-Punkt in jedem Falle ausgeschlossen werden.

Gemäß den landesplanerischen Vorgaben in Sachsen-Anhalt sind Vorhaben mit innenstadtrelevanten Kernsortimenten grundsätzlich auf Standorte innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zu beschränken. Nutzungsänderungen in bestehenden Sondergebieten für großflächige Einzelhandelsbetriebe an nicht städtebaulich integrierten Standorten dürfen nicht zulasten von innenstadtrelevanten Sortimenten an innerstädtischen Standorten erfolgen. Außerdem müssen diese Flächen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sowie mit Fuß- und Radwegenetzen erschlossen sein.

Sondergebietspflichtige Einzelhandelsgroßprojekte sind damit vorrangig im baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit überwiegenden Wohnanteilen oder in dessen Anschluss zu realisieren. Ziel ist es dabei, die Vorhaben räumlich und funktional den zentralörtlichen Ortsteilen zuzuordnen. Angebote die vorrangig der Nahversorgung dienen (v. a. Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren), sind auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen, d.h. in sonstigen integrierten Standortlagen zulässig. In der Stadt Könnern liegt kein gemeindliches Einzelhandelskonzept vor, das Aussagen zu der Anzahl und Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen vornimmt.

Städtebaulich befindet sich das Vorhaben im Gewerbegebiet und damit in einer teilintegrierten Standortlage. Siedlungsstrukturell ist eine Einbindung durch die Einbettung in ein durch Einzelhandel genutztes Umfeld an der Schnittstelle zu wesentlichen Wohngebieten gegeben. Die Struktur des Vorhabenumfelds wird sich durch die Vorhabenrealisierung nicht wesentlich

verändern. So wird dieses bereits heute durch mehrere Einzelhandelsangebote geprägt (z.B. Rewe-Markt). Der Aldi-Markt befindet sich im Standortverbund bzw. in Standortnähe zu weiteren fachmarktorientierten Angeboten (u. a. großflächiger Rewe-Verbrauchermarkt, Kik-Bekleidungsfachmarkt und Getränkemarkt), die über einen räumlich-funktionalen Zusammenhang aufweisen.

Der Vorhabenstandort befindet sich im nördlichen Stadteingang von Könnern. Der räumliche Zusammenhang zum vorhandenen Siedlungsbereich wird gewahrt. Der Vorhabenstandort ist aus den südlich angrenzenden Wohngebieten erreichbar. Die Nähe zu einer Bushaltestelle in fußläufiger Entfernung sichert zudem die Anbindung an den ÖPNV. Eine gute Erreichbarkeit im modal split (einschließlich Fuß- und Radwegeanbindung) ist bereits heute gegeben.

Für die Einwohner aus dem Einzugsgebiet erfüllt der Aldi-Discounter bereits heute eine wichtige Nahversorgungsfunktion. Durch das Erweiterungsvorhaben kommt es nunmehr zu einer Erweiterung und zukunftsfähigen Absicherung eines Nahversorgers. Er ist im Bewusstsein der Verbraucher bereits fest verankert („gelernter Standort“).

Die baulichen Maßnahmen sind erforderlich, um wettbewerbsfähig zu bleiben und um sich generationenfreundlich auszurichten. Unter Verweis auf die Gründe und den Gegenstand von Erweiterungen im Lebensmitteleinzelhandel kann das Vorhaben als bestandsorientierte Maßnahme eingestuft werden. Ein Sortimentsausbau ist im Zuge der Erweiterung nicht geplant. Auch nach der Vorhabenrealisierung werden auf etwa 10% der Gesamtverkaufsfläche Angebote des aperiodischen Bedarfs angeboten.

Das Vorhaben führt auch nach Erweiterung ganz überwiegend Angebote des periodischen Bedarfs (Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogerieartikel). Sowohl hinsichtlich der Verkaufsfläche (ca. 90%) als auch hinsichtlich des Umsatzanteils (ca. 92%) nimmt das Hauptsortiment prägende Bedeutung ein. Die überwiegend wöchentlich wechselnden sonstigen Angebote sind von nicht prägendem Gewicht. Das Vorhaben dient demnach nachweislich der Grundversorgung und ist in einem Grundzentrum funktional richtig verortet. Hierbei ist darauf zu verweisen, dass es sich weiterhin um einen Lebensmitteldiscounter handelt, der rd. 12.000 Personen im Einzugsgebiet ansprechen wird. Die Ausrichtung des Vorhabens lässt keine Abkehr von der Grundversorgung erwarten, sondern ist sowohl hinsichtlich der geplanten Verkaufsflächengröße als auch hinsichtlich des Kundenpotenzials „angemessen“ dimensioniert. Die Zentralität wird nach Vorhabenrealisierung für das Einzugsgebiet insgesamt bei 70 bis 75% liegen und weiterhin auf Nachfrageabflüsse weisen (Könnern gesamt ca. 100%).

Mehr als unwesentliche Auswirkungen sind zu Lasten der Angebote anderer zentraler Orte innerhalb und unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets nicht erwartbar. Die Wirkungen liegen dort in einem überschaubaren Bereich (wettbewerbliche Effekte). Auch zulasten der Angebote in der Standortkommune selbst kann ein Umschlagen von absatz-wirtschaftlichen Effekten in Wirkungen städtebaulicher Art nicht erwartet werden.

Das Einzugsgebiet des Vorhabens reicht über die Stadtgrenze von Könnern hinaus. Allerdings wird der Umsatzschwerpunkt des Vorhabens mit ca. 70% weiterhin ganz überwiegend mit den Einwohnern aus Könnern erzielt. Insofern lässt sich hier nicht die Gefahr eines Versorgungsungleichgewichts ableiten. Das Vorhaben wird im überörtlichen Einzugsgebiet in seinem Hauptsortiment mit einem maximalen Marktanteil von 13% eine überschaubare Marktbedeutung erreichen. Hierbei speist das Vorhaben max. 20% seines Umsatzes aus Wettin-Löbejün. Wie zuvor bereits aufgezeigt, können weder für Wettin (grundzentraler Ortsteil) noch für Löbejün (Ortsteil ohne zentralörtliche Funktion) Anhaltspunkte hinsichtlich einer Beeinträchtigung der örtlichen Strukturen festgestellt werden. In absoluten Zahlen rangieren die Wirkungen im Bereich der Grenze der Prognoseungenauigkeit. Für sonstige Orte besitzt das Vorhaben noch geringere Relevanz.

4. Ziele und Zwecke der 8. Änderung des Flächennutzungsplans

Grundsätzlich soll die 8. Änderung des Flächennutzungsplans eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.

Vorrangiges Ziel der 8. Änderung des Flächennutzungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Ersatzneubaus für den bestehenden Aldi-Markt mit größerer Verkaufsfläche als bisher. Zeitlich parallel erfolgt die Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 "Bernburger Straße".

Im Flächennutzungsplan wird die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen dargestellt.

5. Darstellungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Sonstiges Sondergebiet

Der vorhandene Aldi-Markt wurde auf einer Teilfläche einer im Flächennutzungsplan dargestellten Gewerblichen Baufläche (G) und eines im Bebauungsplan Nr. 2 "Bernburger Straße" festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebietes (G_{Ee}) errichtet. Es handelt sich bisher um einen nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieb.

Der Ersatzneubau für den Aldi-Markt soll eine größere Verkaufsfläche aufweisen als bisher und die neue, größere Verkaufsfläche mit etwa 1.000 m² wird oberhalb der Schwelle zum großflächigen Einzelhandel liegen.

Ein Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von oberhalb 800 m² gilt nach der Rechtsprechung als großflächiger Einzelhandelsbetrieb im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO. Das Bundesverwaltungsgericht hat mit Urteil vom 24.11.2005 (Az. 4 C 10.04, Leitsatz 1) entschieden, dass Einzelhandelsbetriebe großflächig im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO sind, wenn sie eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreiten. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind gemäß § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig.

Deshalb ist für den Ersatzneubau in der parallel aufzustellenden 1. Änderung des Bebauungsplans ein Sondergebiet festzusetzen und entsprechend in der 8. Änderung des Flächennutzungsplans ein Sondergebiet darzustellen. Das Sondergebiet wird mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ dargestellt.

Gemischte Baufläche

Die bisher dargestellte Gemischte Baufläche (M) wird in der 8. Änderung des Flächennutzungsplans in gleicher räumlicher Abgrenzung wie bisher dargestellt. Damit kann dort wie auch bereits bisher die in Mischgebieten gebotene Mischung zwischen Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe verwirklicht werden.

In der parallel aufzustellenden 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 "Bernburger Straße" wird innerhalb dieser Gemischten Baufläche ein Mischgebiet (MI) festgesetzt.

Der Zulässigkeitsmaßstab für bauliche Nutzungen im Gebiet der 8. Änderung des Flächennutzungsplans wird auch künftig die Vorschrift des § 30 Abs. 1 BauGB bilden. Das gesamte Gebiet der 8. Änderung des Flächennutzungsplans lag bisher im räumlichen Geltungsbereich der des Bebauungsplans Nr. 2 "Bernburger Straße". Daran wird sich durch die parallel erfolgende 1. Änderung dieses Bebauungsplans nichts ändern.

5.2 Grünflächen

In § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB werden eine Reihe von Anlagen aufgezählt, die Grünflächen sind. Die Aufzählung ist beispielhaft. Grünflächen dienen der städtebaulichen Gliederung, der Gesundheit, der Erholung, der Freizeit, der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes und ökologischen Belangen. Unter Grünflächen sind sowohl öffentliche als auch private Grünflächen zu verstehen.

Für Grünflächen verlangt § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB in Bebauungsplänen die Festsetzung von deren öffentlicher oder privater Zweckbestimmung. Eine entsprechende Regelung gibt es in § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB für Grünflächen in Flächennutzungsplänen nicht. Deshalb muss in Flächennutzungsplänen nicht die öffentliche oder private Zweckbestimmung von Grünflächen bestimmt werden. Im Flächennutzungsplan kann festgelegt werden, ob eine öffentliche oder eine private Grünfläche ausgewiesen wird. Für den Geltungsbereich der 8. Änderung des Flächennutzungsplans soll eine solche Festlegung nicht getroffen werden, weil sie nicht für städtebaulich erforderlich gehalten wird.

Erforderlich ist jedoch die Konkretisierung des Nutzungszwecks einer Grünfläche durch die Angabe einer Zweckbestimmung. Bereits im Flächennutzungsplan muss ein gewisses Mindestmaß an Konkretisierung des Begriffs "Grünfläche" erfolgen (Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 16.02.1973, Az. 4 C 66.69). Deshalb ist der Nutzungszweck einer Grünfläche als Zweckbestimmung ist auch bereits im Flächennutzungsplan darzustellen.

In der 8. Änderung des Flächennutzungsplans wird die Grünfläche zwischen den Bahnanlagen und dem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ dargestellt.

Diese Grünfläche war bereits in der bisher wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans dargestellt. In Richtung Sondergebiet wird die Grünfläche mit der 8. Änderung des Flächennutzungsplans geringfügig erweitert und damit in ihrer räumlichen Abgrenzung an die gegenwärtig vorhandenen Flurstücksgrenzen angepasst.

6. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen, Vermerke

Das Gebiet der 8. Änderung des Flächennutzungsplans liegt nicht innerhalb von Bereichen, die nach § 5 Abs. 3 BauGB zu kennzeichnen wären. Auch Schutzgebiete nach Naturschutzrecht oder Kulturdenkmale, die nach § 5 Abs. 4 Satz 1 BauGB im Flächennutzungsplan nachrichtlich zu übernehmen wären, sind im Gebiet der 8. Änderung des Flächennutzungsplans nicht vorhanden. Der Stadt Könnern sind für das Gebiet der 8. Änderung des Flächennutzungsplans auch keine Planungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften als dem Baugesetzbuch bekannt, die nach § 5 Abs. 4 Satz 1 BauGB im Flächennutzungsplan zu vermerken wären.

Das Gebiet der 8. Änderung des Flächennutzungsplans liegt nicht innerhalb eines Überschwemmungsgebietes oder eines Hochwasserrisikogebiets.

7. Umweltbericht

7.1 Einleitung

Für die Belange des Umweltschutzes wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

7.1.1 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Wird eine Umweltprüfung für das Plangebiet oder Teile davon in einem Raumordnungs-, Flächennutzungs- oder Bebauungsplanverfahren durchgeführt, soll die Umweltprüfung in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren gemäß § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden, um Doppelprüfungen zu vermeiden. Diese Beschränkung auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen wird auch als Abschichtung bezeichnet. Die Umweltprüfung für die 8. Änderung des Flächennutzungsplans wird soweit möglich auf der Grundlage der Umweltprüfung für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Bernburger Straße“, die gleichzeitig aufgestellt wird, erarbeitet.

Der Umweltprüfung werden die Darstellungen der 8. Änderung des Flächennutzungsplans unterzogen. Dabei werden die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 berücksichtigt. In der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Darstellungen der 8. Änderung des Flächennutzungsplans ermittelt, beschrieben und bewertet.

Nach § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB legt die Gemeinde für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes für die Abwägung erforderlich ist. Folgende Festlegungen wurden zu den einzelnen zu betrachtenden Schutzgütern im Detail getroffen:

Tiere und Pflanzen:

Untersuchungsumfang:	Geltungsbereich der 8. Änderung
Detaillierungsgrad:	Biotoptypen

Boden:

Untersuchungsumfang:	Geltungsbereich der 8. Änderung
Detaillierungsgrad:	Bodenkarte

Wasser:

Untersuchungsrahmen:	Geltungsbereich der 8. Änderung
Detaillierungsgrad:	Die beabsichtigte Regenwasserbeseitigung wird verbal beschrieben.

Luft:

Untersuchungsumfang:	Geltungsbereich der 8. Änderung
Detaillierungsgrad:	gemäß Vorgaben aus der TA Luft, 39. BImSchV

Klima:

Untersuchungsumfang: Geltungsbereich der 8. Änderung
Detaillierungsgrad: gemäß klimatischer Grundgegebenheiten

Landschaft:

Untersuchungsumfang: Geltungsbereich der 8. Änderung
Detaillierungsgrad: gemäß Biotoptypen

Menschen:

Untersuchungsumfang: Geltungsbereich der 8. Änderung
Detaillierungsgrad: Aspekt „Wohnen“: Feststellen schutzwürdiger und sonstiger Nutzungen.
Aspekt „Erholung“: Beschreibung und Bewertung der Erholungsfunktion des Betrachtungsraums

Kulturgüter und sonstige Sachgüter:

Untersuchungsumfang: Geltungsbereich der 8. Änderung
Detaillierungsgrad: Recherche im Flächennutzungsplan in dessen bisher wirksamer Fassung

Wechselwirkungen bzw. Wirkungsgefüge:

Bei möglichen Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern finden sie im Kapitel „Wechselwirkungen bzw. Wirkungsgefüge“ Berücksichtigung.

Liegen Landschaftspläne oder sonstige Pläne nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. g BauGB vor, sind deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen gemäß § 2 Abs. 4 Satz 6 BauGB in der Umweltprüfung heranzuziehen. Der Landschaftsplan für die ehemalige Verwaltungsgemeinschaft Könnern aus dem Jahr 1997 kann wegen des inzwischen vergangenen Zeitraums nicht als Grundlage für die Umweltprüfung zur 8. Änderung des Flächennutzungsplans herangezogen werden.

7.1.2 Inhalt und Ziele der 8. Änderung des Flächennutzungsplans

Die Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der 8. Änderung des Flächennutzungsplans, einschließlich der Beschreibung der Darstellungen des Plans, muss nach Nr. 1 der Anlage 1 zum Baugesetzbuch Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben enthalten. Die Ziele der 8. Änderung des Flächennutzungsplans können dem Kapitel 4 und die Inhalte der 8. Änderung des Flächennutzungsplans dem Kapitel 5 entnommen werden.

7.1.3 Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Wie die einzelnen Ziele der in einschlägigen Fachgesetzen und im Landschaftsplan festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für die 8. Änderung des Flächennutzungsplans von Bedeutung sind, bei dessen Aufstellung berücksichtigt werden, kann Kapitel 7.2 entnommen werden.

7.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Schutzgut	Gegenwärtiger Zustand und dessen Bewertung	Auswirkungen auf die Umwelt, Maßnahmen	Ziele der Fachgesetze und Fachpläne und deren Berücksichtigung	Bewertung
Tiere und Pflanzen	Tiere: - keine Angaben vorhanden, auf den überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet ist mit Vorkommen von in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten und europäischen Vogelarten nicht zu rechnen (<i>Bewertung nicht möglich</i>) Biotoptypen: - im Bereich der bisherigen Gewerblichen Baufläche und der Gemischten Baufläche "Sonstige Bebauung" (BIY) und "Sonstige Grünanlage, nicht parkartig", im Bereich der bereits bisher dargestellten Grünfläche "Mischbestand Laubholz, nur heimische Baumarten" (XQV) (weit überwiegend bereits bebaut, deshalb außerhalb der Grünfläche ohne Bedeutung) Pflanzenarten: - keine gefährdete oder besonders geschützte Pflanzenart bekannt (<i>ohne Bedeutung</i>) Potentielle natürliche Vegetation: - Traubeneichen-Hainbuchenwald (<i>ohne Bedeutung, weil nach Festsetzungen der parallelen Änderung des B-Plans nicht entwickelbar</i>)	- kein Verlust von nachgewiesenen Lebensräumen	Fachgesetze: keine Landschaftsplan: keine Fachpläne: Biotopverbundplanung des Landkreises Bernburg: Keine Biotopverbundfläche Landschaftsrahmenplan des (ehemaligen) Landkreises Bernburg: Keine Maßnahmenvorschläge im Gebiet der 8. Änderung des Flächennutzungsplans	nicht erheblich

Tabelle 1: Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Schutzgut	Gegenwärtiger Zustand und dessen Bewertung	Auswirkungen auf die Umwelt, Maßnahmen	Ziele der Fachgesetze und Fachpläne und deren Berücksichtigung	Bewertung
Tiere und Pflanzen (Forts.)	Schutzgebiete und -objekte: - im Plangebiet kein Schutzgebiet - keine gesetzlich geschützten Biotop - 1.650 m südwestlich Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung "Saaledurchbruch bei Rothenburg" und Landschaftsschutzgebiet „Saale“			
Fläche und Boden	Fläche: Inanspruchnahme von Fläche für den Ersatzneubau des Lebensmittelmarktes unvermeidbar, da standörtlich an das Grundstück des bisherigen Marktes gebunden Bodentyp: Tschernosem Bodenart, Bodenzahl und Ackerzahl: keine Angaben aus der Bodenschätzung vorhanden im Bereich bisherigen Gewerblichen Baufläche und der Gemischten Baufläche geringe Naturnähe (= Standortpotenzial für natürliche Pflanzengesellschaften), mittlere Ertragsfähigkeit (= Natürliche Bodenfruchtbarkeit), mittlere Wasserleitfähigkeit (= Wasserhaushaltspotenzial, Funktion des Bodens im Wasserhaushalt) in bereits bisher dargestellter Grünfläche mittlere Naturnähe (= Standortpotenzial für natürliche Pflanzengesellschaften), mittlere Ertragsfähigkeit (= Natürliche Bodenfruchtbarkeit), mittlere Wasserleitfähigkeit (= Wasserhaushaltspotenzial, Funktion des Bodens im Wasserhaushalt) Versiegelungsgrad: >25%	- Verlust von Boden - Vergrößerung der dargestellten Grünfläche - Im parallel zu ändernden Bebauungsplan Erhöhung der Grundflächenzahl im bisherigen eingeschränkten Gewerbegebiet	Fachgesetze: - Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden, Wiedernutzbarmachung von Flächen, Begrenzung von Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB) Landschaftsplan: keine <i>(aufgrund der bereits bisher überbauten Bauflächen und des standörtlich gebundenen Ersatzneubaus für den Lebensmittelmarkt sparsamer Umgang mit dem Boden; Ziele berücksichtigt)</i>	nicht erheblich

Tabelle 1: Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (Forts.)

Schutzgut	Gegenwärtiger Zustand und dessen Bewertung	Auswirkungen auf die Umwelt, Maßnahmen	Ziele der Fachgesetze und Fachpläne und deren Berücksichtigung	Bewertung
Fläche und Boden (Forts.)	<i>(ohne Bedeutung, da bereits bebaute Grundstücke)</i> <i>(Bauflächen bereits bebaut, für den Ersatzneubau des Lebensmittelmarktes ohne Bedeutung, da ohne Bodenversiegelung nicht zu errichten)</i>			
Wasser	Oberflächengewässer: keine im Geltungsbe- reich Grundwasser: - Unterer Buntsandstein (Sand-, Ton- und Schluffsteine mit eingelagerten Rogensteinbänken) als Grundwasserleiter (nach Hydrogeologischer Karte HK50, Blatt 1005-3/4) - Grundwasserleiter mit untergeordneter Grundwasserführung Grundwasser: - Grundwasser gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen ungeschützt - Grundwasser <10 m unter Flur - Fließrichtung Grundwasser in Richtung Flutgraben <i>(geringer Wert aufgrund der Vorbelastung durch zulässige Versiegelung)</i> Schutz-/ Überschwemmungsgebiete: nicht vorhanden Vorbehaltsgebiete für Hochwasser Lage weder im Überschwemmungsgebiet noch im Hochwasserrisikogebiet (Extremhochwasser HQ 200)	- Verringerung der Grundwasserneubildung durch zu erwartende höhere Versiegelung von Boden in bisheriger Gewerblicher Baufläche	Fachgesetze: - Vermeidung einer Verschlechterung des mengenmäßigen und chemischen Zustands des Grundwassers (§ 47 Abs. 1 WHG) Landschaftsplan: keine <i>(Verringerung der Grundwasserneubildung durch Bodenversiegelung für den Ersatzneubau für den Lebensmittelmarkt, Berücksichtigung des Ziels im Hinblick auf das Ziel der 8. Änderung des Flächennutzungsplans nicht möglich)</i>	nicht erheblich
Luft	Immissionswerte der TA Luft, der 39. BImSchV wurden im Jahr 2022	- geringe Emissionen von Luftschadstoffen im Sondergebiet	Fachgesetze: keine - Vermeidung von schädlichen	nicht erheblich

Tabelle 1: Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (Forts.)

Schutzgut	Gegenwärtiger Zustand und dessen Bewertung	Auswirkungen auf die Umwelt, Maßnahmen	Ziele der Fachgesetze und Fachpläne und deren Berücksichtigung	Bewertung
Luft (Forts.)	unterschritten (LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ 2023)	und in Gemischter Baufläche, Emissionen von Luftschadstoffen im abhängig von der genutzten Energieart zur Deckung des Energiebedarfs des Gebäudes, durch gesetzliche Verpflichtung zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte keine erheblichen Auswirkungen	Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen (§ 50 BImSchG) Landschaftsplan: keine <i>(Ziel erfüllt, da schädliche Umwelteinwirkungen und schwere Unfälle im Sondergebiet mit der festgesetzten Zweckbestimmung und in Gemischter Baufläche in parallel aufzustellender Änderung des Bebauungsplans nicht zu erwarten)</i>	
Klima	- Freilandklima (keine Überwärmung tagsüber, kaum Behinderungen des Luftmassenaustauschs, bioklimatisch nicht belastend) Luftleitbahnen: - wegen der geringen Größe der dargestellten Bauflächen keine Behinderung des Luftaustausches <i>(nur geringe Bedeutung)</i>	- keine relevante Veränderung der klimatischen Situation	Fachgesetze: - Schutz des Klimas (§ 1 Abs. 3 Nr. 4 BNatSchG) Landschaftsplan: keine <i>(Ziel erfüllt, da durch geringe Größe der dargestellten Bauflächen keine Beeinträchtigung der Luftsituation zu erwarten)</i>	nicht erheblich
Landschaft	Bereits vorhandener Lebensmittelmarkt und bereits vorhandenes Baurecht für das Mischgebiet <i>(nur geringe Bedeutung)</i>	- Lebensmittelmarkt bereits vorhanden, Begrenzung der zulässigen Höhe und damit der Einsehbarkeit in der parallel aufzustellenden Änderung des Bebauungsplans, dadurch keine erhebliche Veränderung der baulichen Situation - Begrenzung der Höhe des Gebäudes Einsehbarkeit in der parallel aufzustellenden Änderung des Bebauungsplans - Erhaltung der Baumgruppe	Fachgesetze: keine Landschaftsplan: keine	nicht erheblich
Biologische Vielfalt	konkrete Angaben liegen nicht vor	- bei Versickerung des Niederschlagswassers wie bisher Beitrag zur biologischen Vielfalt	Fachgesetze: - Dauerhafte Sicherung der biologischen Vielfalt (§ 1 Abs. 2 BNatSchG)	nicht erheblich

Tabelle 1: Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (Forts.)

Schutzgut	Gegenwärtiger Zustand und dessen Bewertung	Auswirkungen auf die Umwelt, Maßnahmen	Ziele der Fachgesetze und Fachpläne und deren Berücksichtigung	Bewertung
Biologische Vielfalt (Forts.)		- bei Nutzung oder Gewinnung erneuerbarer Energien Beitrag zur biologischen Vielfalt - durch Nutzung bereits bebauter Grundstücke Beitrag zur biologischen Vielfalt	Landschaftsplan: keine <i>(Ziel evtl. erfüllt, da Beiträge zur biologischen Vielfalt abhängig von der Ausgestaltung der Verwirklichung der 8. Änderung des Flächennutzungsplans)</i>	
Mensch und seine Gesundheit	Wohnen: Im Geltungsbereich nur das Gebäude Bernburger Straße 14 bewohnt (nur geringe Bevölkerung vorhanden) Lärm - Vorbelastung durch Verkehrslärm (Bernburger Straße, Bahnstrecken) Erholung geringe Bedeutung für die Erholung wegen fehlender Erholungsmöglichkeiten	- geringe zusätzliche Emissionen von Luftschadstoffen aus Kraftfahrzeugen durch den Ersatzneubau des Lebensmittelmarktes, Emissionen von Luftschadstoffen aus Hausbrand abhängig von der genutzten Energieart zur Deckung des Energiebedarfs - keine erheblichen Auswirkungen der Emission von Luftschadstoffen durch gesetzliche Verpflichtung zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte und geringe Größe der dargestellten Bauflächen - nur geringe zusätzliche Emission von Luftschadstoffen durch den Ersatzneubau des Lebensmittelmarktes	Fachgesetze: - Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen (§ 50 BImSchG) - Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche (TA Lärm) Landschaftsplan: keine <i>(Ziele erfüllt, da schädliche Umwelteinwirkungen und schwere Unfälle im Sondergebiet mit der festgesetzten Zweckbestimmung sowie der Gemischten Baufläche in parallel aufzustellender Änderung des Bebauungsplans nicht zu erwarten)</i>	nicht erheblich
Kulturgüter und sonstige Sachgüter	Kulturdenkmale: - im Gebiet der 8. Änderung sind keine Kulturdenkmale vorhanden - westlich Bernburger Straße Baudenkmal „Zuckerfabrik 4“ - Objektnummer 09460 488 - ehemaliges Verwaltungsgebäude der Zuckerfabrik, Produktionsgebäude nicht	keine <i>(Leitungsbestände sind zu erhalten oder zu verlegen; Beeinträchtigungen des Baudenkmals nicht zu erwarten)</i>	Fachgesetze: Erhaltungspflicht für archäologische Bodenfunde (§ 9 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt) Genehmigungspflicht für Eingriffe in Kulturdenkmale (§ 14 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt) Landschaftsplan: keine	nicht erheblich

Tabelle 1: Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (Forts.)

Schutzgut	Gegenwärtiger Zustand und dessen Bewertung	Auswirkungen auf die Umwelt, Maßnahmen	Ziele der Fachgesetze und Fachpläne und deren Berücksichtigung	Bewertung
Kulturgüter und sonstige Sachgüter (Forts.)	- erhalten; stattlicher Bruchsteinbau mit Satteldach und hofseitigem Treppenrisalit, 2. Hälfte 19. Jh., letztes bauliches Zeugnis des wirtschaftlich bedeutenden Fabrikstandortes Sachgüter: - Elektrizitätsleitungen der MITNETZ Strom mbH			
Vermeidung von Emissionen	- Emissionen in geringem Umfang aus Kraftfahrzeugen und Hausbrand	- geringe zusätzliche Emissionen von Luftschadstoffen aus Kraftfahrzeugen durch den Ersatzneubau des Lebensmittelmarktes - Emissionen von Luftschadstoffen aus Hausbrand abhängig von der genutzten Energieart zur Deckung des Energiebedarfs des Gebäudes	Fachgesetze: keine Landschaftsplan: keine	nicht erheblich
sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	- Gegenwärtig Abwasser als Regenwasser und Schmutzwasser vom Lebensmittelmarkt und vom Grundstück Bernburger Straße 14, Plangebiet ist an das Abwasserortsnetz angeschlossen - Abfall wird ordnungsgemäß entsorgt	- Keine nennenswerte Veränderung des Aufkommens an Schmutzwasser und an Abfall zu erwarten - Durch Ersatzneubau des Lebensmittelmarktes geringe Erhöhung der abzuleitenden Regenwassermenge - Keine nennenswerte Erhöhung des Abfallaufkommens	Fachgesetze: keine Landschaftsplan: keine	nicht erheblich

Tabelle 1: Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (Forts.)

Schutzgut	Gegenwärtiger Zustand und dessen Bewertung	Auswirkungen auf die Umwelt, Maßnahmen	Ziele der Fachgesetze und Fachpläne und deren Berücksichtigung	Bewertung
erneuerbare Energie, Energieeffizienz (Forts.)	- Nutzung erneuerbarer Energien nicht bekannt - Angaben zur effizienten Nutzung von Energie nicht bekannt	- Nutzung erneuerbarer Energien abhängig von der genutzten Energieart zur Deckung des Energiebedarfs der Gebäude	Fachgesetze: keine Landschaftsplan: keine	
Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen	- Ersatzneubau des Lebensmittelmarktes führt zur Vergrößerung des Marktgrundstücks - bisheriger Lärmschutzanspruch des Grundstücks Bernburger Straße 14 wird durch Festsetzung als Mischgebiet (MI) wie bisher in parallel aufzustellender Änderung des Bebauungsplans berücksichtigt - durch die geringe Größe des Geltungsbereichs geringe Bedeutung für das Mikroklima			nicht erheblich
Gesamtbewertung			nicht erheblich	

Tabelle 1: Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (Forts.)

7.3 Geprüfte Alternativen

Alternativen als anderweitige Lösungsmöglichkeiten können grundsätzlich entweder die Art des Vorhabens (Vorhabensalternativen) oder den Standort des Vorhabens (Standortalternativen) betreffen.

Die Prüfung von Standortalternativen ist bei der Umweltprüfung im Bauleitplanverfahren räumlich auf das Gemeindegebiet beschränkt. Nach Grundsatz 13 des LEP-LSA 2010 sollen zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt werden.

Die Darstellungen der 8. Änderung des Flächennutzungsplans schaffen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Ersatzneubau eines Lebensmittelmarktes. Da der Ersatzneubau funktionell standörtlich an das Grundstück des bestehenden Marktes gebunden ist, sind Standortalternativen nicht vorhanden.

Da es sich um einen Ersatzneubau für einen Lebensmittelmarkt handelt, sind Vorhabensalternativen nicht gegeben, weil es sich ansonsten nicht mehr um einen solchen Markt handeln würde.

7.4 Zusätzliche Angaben

7.4.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Die zur Bewertung der Leistungsfähigkeit angewandten Verfahren sind in Kapitel 7.2 enthalten. Darüber hinaus gehende Bewertungen wurden nicht durchgeführt.

7.4.2 Hinweise auf Schwierigkeiten

Die Erarbeitung des Umweltberichtes erfolgte auf der Grundlage der im Kapitel 7.2 genannten Unterlagen. Nach dem gegenwärtigen Wissensstand können nur orientierende Angaben zu den zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen gemacht werden, da zu konkreten Bauvorhaben bisher keine Planungen bekannt sind.

Weitere Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben des Umweltberichtes bestanden nicht.

7.4.3 Überwachung

Die Gemeinden überwachen gemäß § 4c Satz 1 BauGB die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und um in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Darstellungen nach § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB und von Maßnahmen zum Ausgleich nach § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB.

Die Überwachung beschränkt sich auf die erheblichen Umweltauswirkungen und die Maßnahmen zum Ausgleich. Daraus folgt, dass im Umweltbericht für die Umweltauswirkungen auch

die Erheblichkeitsschwellen zu bestimmen sind. Die Überwachung erstreckt sich auf alle erheblichen Umweltauswirkungen, die bei der Durchführung der 8. Änderung des Flächennutzungsplans auftreten. Die Überwachung beschränkt sich nicht auf diejenigen erheblichen Umweltauswirkungen, die bei der Verwirklichung der Projekte entstehen, für deren Zulassung die 8. Änderung des Flächennutzungsplans den Rahmen setzt.

Zu den erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt gehören die vorhergesehenen und die unvorhergesehenen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB. In der Regel handelt es sich dabei um die im Umweltbericht beschriebenen Auswirkungen. Andere Auswirkungen sind diejenigen, mit denen bei der Aufstellung der 8. Änderung des Flächennutzungsplans nicht gerechnet wird.

Unvorhergesehene negative Auswirkungen sind vor allem Umweltauswirkungen, die in ihrer Intensität von den Prognosen des Umweltberichts abweichen. Diese Abweichungen sind im Sinne von Unzulänglichkeiten der Prognosen (fehlgeschlagene Prognosen) im Umweltbericht (z.B. hinsichtlich der vorhergesagten Intensität von Auswirkungen auf die Umwelt) oder im Sinne von unvorhergesehenen Auswirkungen zu verstehen, die aus veränderten Umständen außerhalb des Planinhalts resultieren, welche dazu geführt haben, dass bestimmte Annahmen in der Umweltprüfung teilweise oder ganz hinfällig geworden sind.

Somit lassen sich drei Gruppen von erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt unterscheiden:

- vorhergesehene erhebliche Umweltauswirkungen
- unvorhergesehene erhebliche Umweltauswirkungen aufgrund fehlgeschlagener Prognosen
- unvorhergesehene erhebliche Umweltauswirkungen aufgrund veränderter äußerer Umstände

Erhebliche Umweltauswirkungen werden im Umweltbericht nicht prognostiziert. Eine Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen der 8. Änderung des Flächennutzungsplans ist deshalb nicht erforderlich.

Für die 8. Änderung des Flächennutzungsplans sind Maßnahmen zum Ausgleich nicht erforderlich.

7.4.4 Gesamtbewertung

Für die Bewertung der zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen wird eine medienübergreifende Gesamtbewertung durchgeführt. Die medienübergreifende Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen beruht auf qualitativen Gesichtspunkten, die zueinander in Beziehung zu setzen sind. Die Gesamtbewertung hat die Aufgabe, im Hinblick auf eine wirksame Umweltvorsorge zu prüfen, ob die 8. Änderung des Flächennutzungsplans mit ihren Darstellungen die gesetzlichen Umwelanforderungen erfüllt und entsprechend dem Wissensstand als umweltverträglich zu bewerten ist.

Die einzelnen beschriebenen und bewerteten Umweltauswirkungen zeigen, dass eine Vereinbarkeit der 8. Änderung des Flächennutzungsplans mit den gesetzlichen Umwelanforderungen gegeben ist.

Wesentliche Auswirkungen auf den Menschen werden nicht entstehen. Durch die Verwirklichung der 8. Änderung des Flächennutzungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen für den Ersatzneubau eines Lebensmittelmarktes.

Die Bewertung der Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter zeigt, dass keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen festgestellt werden. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter sind auszuschließen, so dass angenommen werden kann, dass dies auch in der medienübergreifenden Gesamtbewertung der Fall ist.

Deshalb werden die Darstellungen der 8. Änderung des Flächennutzungsplans als mit den gesetzlichen Umweltanforderungen vereinbar angesehen. Die 8. Änderung des Flächennutzungsplans erfüllt die gesetzlichen Umweltanforderungen.

7.4.5 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Umweltbericht enthält zunächst eine Einleitung. Anschließend folgt die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen. Dieser Abschnitt besteht aus der Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands, der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands sowie den Zielen der Fachgesetze und deren Berücksichtigung bei der Aufstellung der 8. Änderung des Flächennutzungsplans. Es folgt eine Aussage zu geprüften Planungsalternativen. Zusätzliche Angaben sind die verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben, Angaben zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt sowie die Gesamtbewertung.

Die Ziele der 8. Änderung des Flächennutzungsplans können dem Kapitel 4 und deren Inhalte dem Kapitel 5 entnommen werden.

Die einzelnen festgelegten Ziele des Umweltschutzes können Tabelle 1 entnommen werden. Als Fachplan ist kein Plan für die Aufstellung der 8. Änderung des Flächennutzungsplans von Bedeutung.

Neben der Beschreibung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter werden die Ziele der Fachgesetze genannt. Es konnte festgestellt werden, dass alle Immissionswerte der TA Luft und der 39. BImSchV unterschritten werden.

Für die 8. Änderung des Flächennutzungsplans werden auf der Grundlage des derzeitigen Kenntnisstands die prognostizierten Umweltauswirkungen ermittelt. Danach lässt sich feststellen, dass erhebliche Umweltauswirkungen durch die 8. Änderung des Flächennutzungsplans nicht zu erwarten sind.

Die zur Bewertung der Leistungsfähigkeit angewandten Verfahren sind in Tabelle 1 enthalten. Darüber hinaus gehende Bewertungen wurden nicht durchgeführt.

Grundsätzlich ist für die 8. Änderung des Flächennutzungsplans eine Überwachung von dessen Umweltauswirkungen durchzuführen. Da erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen und Maßnahmen zum Ausgleich nicht zu erwarten sind, kann jedoch auf eine Überwachung verzichtet werden.

Der Umweltbericht zeigt, dass eine Vereinbarkeit der 8. Änderung des Flächennutzungsplans mit den gesetzlichen Umweltanforderungen gegeben ist. Es werden keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen festgestellt. Insgesamt werden die Darstellungen der 8. Änderung des Flächennutzungsplans als mit den gesetzlichen Umweltanforderungen vereinbar angesehen. Die 8. Änderung des Flächennutzungsplans erfüllt die gesetzlichen Umweltanforderungen.

7.5 Verträglichkeit mit der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie

Grundlagen

Projekte sind gemäß § 34 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Natura 2000-Gebiets zu überprüfen. Pläne sind insbesondere auch Bebauungspläne (s. a. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB).

Nach Nr. 2 Buchst. b der Anlage 1 zum BauGB soll der Umweltbericht eine Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen mit einer Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung; hierzu sind, soweit möglich, insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a bis i BauGB zu beschreiben. Zu diesen Belangen gehören auch die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete.

„Natura 2000-Gebiete“ sind gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 8 BNatSchG Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sind gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 6 BNatSchG die in die Liste der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung nach Artikel 4 Abs. 2 Unterabs. 3 der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie der EU (FFH-Richtlinie, Richtlinie 92/43/EWG) eingetragenen Gebiete, auch wenn ein Schutz im Sinne des § 32 Abs. 2 bis 4 BNatSchG noch nicht gewährleistet ist. In dem Durchführungsbeschluss 2024/433/EU der Kommission vom 02.02.2024 zur Verabschiedung einer siebzehnten aktualisierten Liste von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung in der kontinentalen biogeografischen Region sind die „Saaledurchbruch bei Rothenburg“ als Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung enthalten.

In einer Entfernung von etwa 1,65 km zum Geltungsbereich befindet sich das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Saaledurchbruch bei Rothenburg“ (Code: DE 4236 301).

Für die gemeldeten Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung besteht ein Verschlechterungsverbot, jedoch kein Veränderungsverbot. Verboten sind – gemessen an den Erhaltungszielen des jeweiligen Gebietes – erhebliche Beeinträchtigungen.

Zunächst ist eine Vorprüfung durchzuführen. Die Vorprüfung wird im Rahmen des behördlichen Verfahrens mit abgearbeitet, das für die Genehmigung des Projekts oder zu seiner Anzeige vorgeschrieben ist. Wenn für die Zulassung oder Durchführung des Projektes eine Umweltverträglichkeitsprüfung vorgeschrieben ist, soll die Vorprüfung soweit wie möglich mit den Prüfschritten dieser Verfahren verbunden werden.

Bei gestuften Verfahren ist die Vorprüfung im vorgelagerten Verfahren entsprechend dem Planungsstand des Vorhabens durchzuführen. Im nachfolgenden Zulassungsverfahren sollen die im vorgelagerten Verfahren ermittelten Sachverhalte soweit wie möglich zugrunde gelegt werden. Die Vorprüfung ist deshalb Teil des Umweltberichts.

Ziel der Vorprüfung ist zu untersuchen, ob die 8. Änderung des Flächennutzungsplans einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Plänen oder Projekten geeignet ist, ein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung erheblich zu beeinträchtigen. Die Eignung wird anhand einer überschlägigen Einschätzung beurteilt. Kriterien für diese Einschätzung sind die Größe der Maßnahme, die Empfindlichkeit der Schutzgüter sowie die Schwere und Dauer der Auswirkungen.

Beschreibung der Maßnahme

Standort

Der Geltungsbereich der 8. Änderung des Flächennutzungsplans befindet sich am nördlichen Rand des Siedlungsbereichs der Stadt Könnern östlich der Landesstraße 50 und südlich von Bahnanlagen. In einer Entfernung von etwa 1,65 km zu dem Gebiet der 8. Änderung des Flächennutzungsplans befindet sich das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Saaledurchbruch bei Rothenburg“.

Art der Maßnahme

Die 8. Änderung des Flächennutzungsplans stellt das Sonstige Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ und eine Gemischte Baufläche dar. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird in dem zeitlich parallel zu ändernden Bebauungsplan im Sondergebiet mit einem Wert von 0,8 und in der Gemischten Baufläche mit einem Wert von 0,6 festgesetzt. In der Änderung des Bebauungsplans wird in der Gemischten Baufläche keine Bauweise festgesetzt, im Sondergebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt.

Die Verkehrserschließung erfolgt über die Bernburger Straße im Zuge der L 50.

Größe der Maßnahme

Die gesamte Größe des Geltungsbereichs beträgt 1,03 ha. Davon werden 0,5564 ha als Sondergebiet dargestellt. Weitere 0,2723 ha werden als Gemischte Baufläche dargestellt.

Darstellung der Maßnahme

Wesentlicher Inhalt der 8. Änderung des Flächennutzungsplans ist die Darstellung eines Sonstigen Sondergebiets SO mit der Schaffung von Baurecht für einen Ersatzneubau für den vorhandenen Lebensmittelmarkt. Das Maß der baulichen Nutzung wird in der parallelen Änderung des Bebauungsplans bestimmt durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl (0,8), die Geschossflächenzahl und im Sondergebiet auch durch die Höhe baulicher Anlagen.

Empfindlichkeit der Schutzgüter

Der derzeitige Umweltzustand wurde bereits in Kapitel 7.2 beschrieben. Das Kapitel enthält auch Angaben zur Empfindlichkeit der einzelnen Schutzgüter im Einwirkungsbereich. Der Untersuchungsrahmen wurde im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans für jedes Schutzgut gesondert festgelegt.

Aufgrund des Mindestabstands des Gebiets von gemeinschaftlicher Bedeutung „Saaledurchbruch bei Rothenburg“ vom Geltungsbereich von etwa 1,65 km kommt es im Hinblick auf die Empfindlichkeit der Schutzgüter des Gebiets „Saaledurchbruch bei Rothenburg“ ausschließlich auf die Empfindlichkeit gegenüber von außen auf das Gebiet einwirkenden Beeinträchtigungen an. Die Größe der Betrachtungsräume der jeweiligen Schutzgüter spiegelt deren jeweilige Einwirkungsbereiche wider.

Nur bei den Einwirkungsbereichen der Schutzgüter „Luft“ und „Landschaft“ kann davon ausgegangen werden, dass sie das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Saaledurchbruch bei Rothenburg“ überhaupt erreichen können. Wegen der Art der in der 8. Änderung des Flächennutzungsplans dargestellten Nutzungen dürfte dies jedoch nicht der Fall sein.

Mögliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind auch im Hinblick auf die Erhaltungsziele des Gebiets einzuschätzen. Die Erhaltungsziele sind gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 9 BNatSchG die Erhaltung oder Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes der in Anhang I der

FFH-Richtlinie aufgeführten Lebensräume und der in Anhang II dieser Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten, die in einem Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung vorkommen.

Die in die Liste nach Artikel 4 Abs. 2 Unterabs. 3 der Richtlinie 92/43/EWG aufgenommenen Gebiete sind gemäß § 32 Abs. 2 BNatSchG entsprechend den jeweiligen Erhaltungszielen zu geschützten Teilen von Natur und Landschaft im Sinne des § 20 Abs. 2 BNatSchG zu erklären. Die Schutzzerklärung bestimmt gemäß § 32 Abs. 3 Satz 1 BNatSchG den Schutzzweck entsprechend den jeweiligen Erhaltungszielen und die erforderlichen Gebietsbegrenzungen.

Der gebietsbezogene Schutzzweck ist in § 2 der Anlage Nr. 3.120 der „Landesverordnung zur Unterschutzstellung der Natura 2000-Gebiete im Land Sachsen-Anhalt“ (N2000-LVO LSA) bestimmt.

Der gebietsbezogene Schutzzweck des Gebietes umfasst:

1. die Erhaltung des Saaledurchbruchstaes und dem damit verbundenen, morphologisch reich strukturierten Gelände mit seinem Komplex gebietstypischer Lebensräume, insbesondere der vielfältigen Pionier-, Mager-, Trocken- und Halbtrockenrasen, Felsfluren, Laub- und Laubmischwälder sowohl trockener als auch nasser Standorte im Kontakt zu naturnahen Fließ- und Stillgewässern und artenreichen Frisch- und Feuchtwiesen,
2. die Erhaltung oder die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes insbesondere folgender Schutzgüter als maßgebliche Gebietsbestandteile:

Lebensraumtypen (LRT) gemäß Anhang I FFH-Richtlinie:

Prioritäre LRT: 6110* Lückige basophile oder Kalk-Pionierrasen (*Alyso-Sedion albi*), 6240* Subpannonische Steppen-Trockenrasen, 9180* Schlucht- und Hangmischwälder (*Tilio-Acerion*), 91E0* Auen-Wälder mit *Alnus glutinosa* und *Fraxinus excelsior* (*Alno-Padion*, *Alnion incanae*, *Salicion albae*),

Weitere LRT: 3150 Natürliche eutrophe Seen mit einer Vegetation des Magnopotamions oder Hydrocharitions, 6130 Schwermetallrasen (*Violetalia calaminariae*), 6210 Naturnahe Kalk-Trockenrasen und deren Verbuschungsstadien (*Festuco-Brometalia*), 6510 Magere Flachland-Mähwiesen (*Alopecurus pratensis*, *Sanguisorba officinalis*), 8230 Silikatfelsen mit Pioniervegetation des Sedo-Scleranthion oder des Sedo albi-Veronicion dillenii, 9170 Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald (*Galio-Carpinetum*), 91F0 Hartholzauenwälder mit *Quercus robur*, *Ulmus laevis*, *Ulmus minor*, *Fraxinus excelsior* oder *Fraxinus angustifolia* (*Ulmenion minoris*),

einschließlich ihrer jeweiligen charakteristischen Arten, hier insbesondere Achselfleckiger Nachtläufer (*Cymindis axillaris*), Bocks-Riemenzunge (*Himantoglossum hircinum*), Gewöhnliche Kuhschelle i. w. S. (*Pulsatilla vulgaris*), Gewöhnliches Gelbscheidiges Federgras (*Stipa pulcherrima* ssp. *pulcherrima*), Gewöhnliches Nadelröschen (*Fumana procumbens*), Herzhals-Haarschnellläufer (*Ophonus cordatus*), Moorfrosch (*Rana arvalis*), Neuntöter (*Lanius collurio*), Schwarzmilan (*Milvus migrans*), Sperbergrasmücke (*Sylvia nisoria*), Stängelloser Tragant (*Astragalus exscapus*), Steppenfenchel (*Seseli annuum*), Wiesen-Kuhschelle (*Pulsatilla pratensis*), Zauneidechse (*Lacerta agilis*), Zottige Fahnenwicke (*Oxytropis pilosa*); konkrete Ausprägungen und Erhaltungszustände der LRT des Gebietes sind hierbei zu berücksichtigen,

Arten gemäß Anhang II FFH-RL:

Prioritäre Arten: *Eremit (*Osmoderma eremita*),

Weitere Arten: Bitterling (*Rhodeus amarus*), Großes Mausohr (*Myotis myotis*), Mopsfledermaus (*Barbastella barbastellus*).

In der Verordnung sind die Angaben nicht nach Teilgebieten des Gebietes differenziert. Nach der Darstellung der topographischen Karte (Maßstab 1:10.000) ist jedoch davon auszugehen, dass die genannten Lebensräume des Anhangs I der FFH-Richtlinie grundsätzlich in dem dem Plangebiet nächstgelegenen Teil des Gebiets „Saaledurchbruch bei Rothenburg“ vorkommen.

Von den genannten Lebensraumtypen sind die mit "*" markierten Typen „Lückige basophile oder Kalk-Pionierrasen (*Alyso-Sedion albi*)“ (Code: 6110), „Subpannonische Steppen-Trockenrasen“ (Code: 6240), „Schlucht- und Hangmischwälder (*Tilio-Acerion*)“ (Code: 9180),

„Auen-Wälder mit *Alnus glutinosa* und *Fraxinus excelsior*“ (Code: 91E0) sowie die Art Eremit (*Osmoderma eremita*) prioritäre natürliche Lebensraumtypen im Sinne des § 7 Abs. 1 Nr. 5 BNatSchG bzw. prioritäre Arten im Sinne des § 7 Abs. 2 Nr. 11 BNatSchG.

Schwere und Dauer der Auswirkungen

Es sind Angaben zu machen über die Auswirkungen der 8. Änderung des Flächennutzungsplans auf das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Saaledurchbruch bei Rothenburg“ und gegebenenfalls auf prioritäre Biotope oder prioritäre Arten.

Einschätzung

Die Einschätzung, ob die 8. Änderung des Flächennutzungsplans mit ihren Darstellungen geeignet ist, einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Saaledurchbruch bei Rothenburg“ erheblich zu beeinträchtigen, erfolgt in Anlehnung an die Methoden der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Eine Beeinträchtigung liegt vor, wenn entweder einzelne Faktoren eines Wirkungsgefüges, z.B. eines Ökosystems, oder das Zusammenspiel der Faktoren negativ beeinflusst werden.

Erheblich ist die Beeinträchtigung, wenn die Veränderungen oder Störungen in ihrem Ausmaß oder in ihrer Dauer dazu führen können, dass ein Gebiet seine Funktionen in Bezug auf ein oder mehrere Erhaltungsziele oder den Schutzzweck nur noch in deutlich eingeschränktem Umfang erfüllen kann. Es muss sich um Beeinträchtigungen handeln, die sich auf die zu schützenden Lebensraumtypen oder die zu schützenden Arten mehr als unerheblich und nicht nur vorübergehend auswirken können.

Grundwasserabsenkungen, Stoffeinträge, bei Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung in Einzelfällen auch Lärm- und Lichteinwirkungen, Erschütterungen oder andere Auswirkungen – auch wenn sie von außen in das Gebiet hineinwirken – sowie Zerschneidungseffekte können beispielhaft zu erheblichen Beeinträchtigungen führen.

Grundsätzlich kann nur bei den Einwirkungsbereichen der Schutzgüter „Luft“ und „Landschaft“ davon ausgegangen werden kann, dass sie überhaupt den „Saaledurchbruch bei Rothenburg“ erreichen können. Aufgrund des Mindestabstands des Gebiets von gemeinschaftlicher Bedeutung „Saaledurchbruch bei Rothenburg“ vom Geltungsbereich von etwa 1,65 km und der Art der in der 8. Änderung des Flächennutzungsplans dargestellten Nutzungsarten sind Beeinträchtigungen auch für diese Einwirkungsbereiche nicht zu erwarten. Das Schutzgut „Landschaft“ umfasst vorwiegend den Aspekt des Landschaftsbildes. Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, die von außen in das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung hineinwirken, können jedoch – auch im Zusammenwirken mit anderen Plänen oder Projekten – nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen der genannten Lebensräume führen.

Einschätzung

Ziel der Vorprüfung ist zu untersuchen, ob der Plan einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Plänen oder Projekten geeignet ist, ein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung erheblich zu beeinträchtigen. Die Eignung wird anhand einer überschlägigen Einschätzung beurteilt.

Die Beschreibungen der einzelnen Kriterien zeigen, dass die 8. Änderung des Flächennutzungsplans – gemessen an den Erhaltungszielen des Gebiets – voraussichtlich nicht geeignet ist, das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Saaledurchbruch bei Rothenburg“ erheblich zu beeinträchtigen. Deshalb wird eingeschätzt, dass die Änderung des Flächennutzungsplans den Projektbegriff im Sinne des § 34 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG nicht erfüllt.

Es ist auch zu untersuchen, ob die Änderung des Flächennutzungsplans im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen geeignet ist, den „Saaledurchbruch bei Rothenburg“

erheblich zu beeinträchtigen. Es sind der Stadt Könnern jedoch keine anderen konkreten Projekte oder Pläne bekannt, die in zeitlichem Zusammenhang zu Beeinträchtigungen der „Saaledurchbruch bei Rothenburg“ führen können.

Deshalb wird die 8. Änderung des Flächennutzungsplans auch im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen nicht als geeignet angesehen, das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Saaledurchbruch bei Rothenburg“ erheblich beeinträchtigen zu können.

7.6 Eingriffe in Natur und Landschaft

Der Flächenumfang, der für den Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft durch die untersuchten Flächen erforderlich sein wird, wird in der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Bernburger Straße“, die zeitlich parallel zur 8. Änderung des Flächennutzungsplans aufgestellt wird, ermittelt.

Auf der Grundlage dieser Ermittlung sind der durch die 8. Änderung des Flächennutzungsplans zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft für den Ausgleich keine Maßnahmen erforderlich.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

Bodenordnung

Innerhalb des Geltungsbereichs der 8. Änderung des Flächennutzungsplans ist zu deren Verwirklichung ein Grunderwerb durch die Stadt Könnern nicht erforderlich. Die Änderung der Nutzungsart der Flurstücke ist auch im Liegenschaftskataster vorzunehmen.

Entschädigungen

Durch die Darstellungen der 8. Änderung des Flächennutzungsplans werden keine Entschädigungsansprüche im Sinne der §§ 39 bis 44 BauGB ausgelöst. Es entstehen Eigentümern und Nutzungsberechtigten keine Vertrauensschäden.

Erschließung

Für die Verwirklichung der 8. Änderung des Flächennutzungsplans sind keine Erschließungsmaßnahmen erforderlich.

9. Wesentliche Auswirkungen

Umwelt

Die Umweltauswirkungen werden im Umweltbericht (Kapitel 7) beschrieben. Der Umweltbericht umfasst gemäß § 1a Abs. 2 Nr. 3 BauGB die Schutzgüter „Menschen“, „Tiere und Pflanzen“, „Boden“, „Wasser“, „Luft“, „Klima“ und „Landschaft“, „Kulturgüter und sonstige Sachgüter“ sowie die Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern. Wesentliche Auswirkungen der 8. Änderung des Flächennutzungsplans auf die genannten Schutzgüter können im Kapitel 7 nachgelesen werden.

Städtebauliche Entwicklung

Negative städtebauliche Auswirkungen für die Stadt Könnern sind durch die Darstellungen der 8. Änderung des Flächennutzungsplans nicht gegeben. Die Darstellungen geben die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung im räumlichen Geltungsbereich der 8. Änderung des Flächennutzungsplans wieder.

Verkehr

Durch die Verwirklichung der 8. Änderung des Flächennutzungsplans und der 1. Änderung des Bebauungsplans ist grundsätzlich nicht mit zusätzlichem Verkehrsaufkommen zu rechnen. Das Vorhaben dient v. a. der Modernisierung und Anpassung des Aldi-Marktes an aktuelle und künftige Kunden- und Logistikanforderungen.

Wirtschaft

Durch die 8. Änderung des Flächennutzungsplans wird die planungsrechtliche Grundlage für die Erweiterung der Verkaufsfläche eines vorhandenen Lebensmittelmarktes geschaffen. Damit wird die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung gestärkt und schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche werden vermieden. Somit wird die Wirtschaftskraft der Stadt Könnern gestärkt und die Erhaltung und Sicherung von Arbeitsplätzen unterstützt.

Haushalt der Stadt Könnern

Zur Verwirklichung der 8. Änderung des Flächennutzungsplans sind Haushaltsmittel der Stadt Könnern nicht erforderlich.

10. Flächenbilanz

Die Flächenbilanz vor und nach der 8. Änderung des Flächennutzungsplans kann den beiden folgenden Tabellen entnommen werden.

Bestand

Nutzungsart	Flächengröße im Geltungsbereich der 8. Änderung des Flächennutzungsplans in ha	Flächenanteil in %
Gewerbliche Baufläche (G)	0,6327	61,2
Gemischte Baufläche (M)	0,2723	26,4
Grünfläche mit Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“	0,1378	13,4
Gesamt	1,0312	100,00

Tabelle 2: Flächenbilanz vor der 8. Änderung des Flächennutzungsplans

Planung

Nutzungsart	Flächengröße im Geltungsbe- reich der 8. Änderung des Flächennutzungsplans in ha	Flächenan- teil in %
Gemischte Baufläche (M)	0,2723	26,4
Sonstiges Sondergebiet (SO) mit Zweckbestim- mung "Großflächiger Einzelhandel"	0,5564	54,0
Grünfläche mit Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“	0,2025	19,6
Gesamt	1,0312	19,6

Tabelle 3: Flächenbilanz nach der 8. Änderung des Flächennutzungsplans

Literaturverzeichnis

DIN, Deutsches Institut für Normung e.V. (1987):

DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Teil 1 "Grundlagen und Hinweise für die Planung", Beiblatt 1 "Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung". Berlin.

DIN, Deutsches Institut für Normung e.V. (1989):

DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau; Anforderungen und Nachweise". Berlin.

DIN, Deutsches Institut für Normung e.V. (2002):

DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Teil 1 "Grundlagen und Hinweise für die Planung". Berlin.

DIN, Deutsches Institut für Normung e.V. (2006):

DIN 45691 „Geräuschkontingierung". Berlin.

DVGW, Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. (2008):

Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung". Bonn.

Dr. Lademann & Partner, Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH (2016):

Die Bernburger Straße 18 in Könnern als Standort für einen Lebensmitteldiscounter. Verträglichkeitsanalyse zu den Auswirkungen eines Neubau- und Erweiterungsvorhabens. Hamburg.

Dr. Lademann & Partner, Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH (2017):

Gutachterliche Stellungnahme zum Schreiben des Salzlandkreises vom 12. Juni 2017 (Verträglichkeitsanalyse Erweiterung Aldi in Könnern, Bernburger Str. 18). Hamburg.

FGSV, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (1990):

Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen (RLS-90). Köln.

INGENIEURBÜRO FÜR SCHALLSCHUTZ (2003):

Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2 „Bernburger Straße“ der Stadt Könnern. Magdeburg.

LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ (2023):

Immissionsschutzbericht 2023. Halle.

OECOCART (1995):

Landschaftsrahmenplan Kreis Bernburg, Halle (Saale).

PLANUNGSGEMEINSCHAFT MENSCH UND UMWELT (2001):

Ökologisches Verbundsystem des Landes Sachsen-Anhalt. Planung von Biotopverbundsystemen im Landkreis Bernburg. Landsberg.

Schallschutzbüro Ulrich Diete (2020):

Schallemissionsprognose 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 2 „Bernburger Straße“ 06420 Könnern. Berechnung der zulässigen Emissionskontingente L(EK). Bitterfeld-Wolfen.

Rechtsvorschriften

Europäische Union

Durchführungsbeschluss 2024/433/EU der Kommission vom 02.02.2024 2022/231/ gemäß der Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Verabschiedung einer siebzehnten aktualisierten Liste von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung in der kontinentalen biogeografischen Region (ABl. EG Nr. L 39 S. 14)

Richtlinie 92/43/EWG zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie, FFH-Richtlinie) vom 21.05.1992 (ABl. EG Nr. L 206 S. 7), zuletzt geändert durch Richtlinie 2013/17/EU vom 13.05.2013 (ABl. EG Nr. L 158 S. 193)

Bund

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 08.05.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 153)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 08.05.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 151)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Raumordnungsgesetz (ROG) in der Neufassung vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)

Richtlinien für den Verkehrslärmschutz an Bundesfernstraßen in der Baulast des Bundes (VLärmSchR 97) vom 02.06.1997 (VkB. 434)

Richtlinien zur Berechnung der Schallemissionen von Schienenwegen - Ausgabe 1990 (Schall 03) vom 04.04.1990 (Amtsblatt DB Nr. 14, lfd. Nr. 133)

Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26.08.1998 (GMBl. S. 503), geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BANz AT 08.06.2017 B5)

Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft) vom 24.07.2002 (GMBl. S. 511)

Verkehrslärmschutzverordnung (16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, 16. BImSchV) vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 04.11.2020 (BGBl. I S. 2334)

Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen (4. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, 4. BImSchV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.05.2017 (BGBl. I S. 1440)

Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen (39. BImSchV) vom 02.08.2010 (BGBl. I S. 1065), zuletzt geändert durch Artikel 112 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)

Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.2003 (BGBl. I S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 5 Abs. 25 des Gesetzes vom 21.06.2019 (BGBl. I S. 846)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)

Land Sachsen-Anhalt

Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013 (GVBl. LSA S. 440, 441), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.02.2024 (GVBl. LSA S. 22)

Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (Brandschutzgesetz, BrSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.06.2001 (GVBl. LSA S. 190), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 24.03.2020 (GVBl. LSA S. 108)

Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 21.10.1991, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 769, 801)

Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S. 288), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16.05.2024 (GVBl. LSA S. 128, 132)

Ladenöffnungszeitengesetz Sachsen-Anhalt (LöffZeitG LSA) vom 22.11.2006 (GVBl. LSA S. 528), geändert durch Gesetz vom 15.12.2022 (GVBl. LSA S. 385)

Landesverordnung zur Unterschutzstellung der NATURA 2000-Gebiete im Land Sachsen-Anhalt (N2000-LVO LSA) vom 20.12.2018 (Amtsblatt Landesverwaltungsamt vom 20.12.2018)

Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg. 4. Entwurf. Beschlossen zur öffentlichen Auslegung durch Beschluss der Regionalversammlung am 13.03.2024. Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg. Magdeburg.

Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg. Beschluss vom 07.10.2005. Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg. Köthen.

Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt). Runderlass vom 16.11.2004 (MBL. LSA S. 685), zuletzt geändert durch Runderlass vom 12.03.2009 (MBL. LSA S. 250)

Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16.02.2011 (GVBl. LSA S. 160)

Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 16.03.2011 (GVBl. LSA S. 492), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 07.07.2020 (GVBl. LSA S. 372, 374)