

STADT KÖNNERN

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

2. ÄNDERUNG

BEGRÜNDUNG

FASSUNG FÜR DEN BESCHLUSS
STAND: 01.09.2015

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

Inhaltsverzeichnis

1.	VERANLASSUNG	3
2.	ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES GEBIETES	4
2.1	Abgrenzung	4
2.2	Beschreibung	5
3.	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND VORSCHRIFTEN, PLANRECHTFERTIGUNG	5
3.1	Raumordnung	5
3.1.1	Landesplanung	6
3.1.2	Regionalplanung	8
3.1.3	Landesplanerische Stellungnahme	9
3.2	Landschaftsplanung	9
3.2.1	Ökologisches Verbundsystem	9
3.2.2	Landschaftsplan	10
4.	ZIELE UND ZWECKE DER 2. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS	10
5.	DARSTELLUNGEN	11
5.1	Art der baulichen Nutzung	11
5.2	Fläche für die Landwirtschaft	18
6.	KENNZEICHNUNGEN	18
7.	UMWELTBERICHT	20
7.1	Einleitung	20
7.1.1	Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	20
7.1.2	Inhalt und Ziele der 2. Änderung des Flächennutzungsplans	21
7.1.3	Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes	21
7.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	22
7.2.1	Teilfläche 1 „Flanschenwerk“	22
7.2.2	Teilfläche 2 an der Gemarkungsgrenze Golbitz	27
7.3	Geprüfte Alternativen	27
7.4	Zusätzliche Angaben	28
7.4.1	Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	28
7.4.2	Hinweise auf Schwierigkeiten	28
7.4.3	Überwachung	28
7.4.4	Gesamtbewertung	29
7.4.5	Allgemein verständliche Zusammenfassung	29
7.5	Verträglichkeit mit der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie	30
7.6	Eingriffe in Natur und Landschaft	31
8.	MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG	31
9.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN	32
10.	FLÄCHENBILANZ	32
	LITERATURVERZEICHNIS	34

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	22
Tabelle 2: Flächenbilanz vor der 2. Änderung des Flächennutzungsplans, Teilfläche 1	33
Tabelle 3: Flächenbilanz nach der 2. Änderung des Flächennutzungsplans, Teilfläche 1...	33
Tabelle 4: Flächenbilanz vor der 2. Änderung des Flächennutzungsplans, Teilfläche 2	33
Tabelle 5: Flächenbilanz nach der 2. Änderung des Flächennutzungsplans, Teilfläche 2...	33
Tabelle 6: Flächenbilanz vor der 2. Änderung des Flächennutzungsplans	34
Tabelle 7: Flächenbilanz nach der 2. Änderung des Flächennutzungsplans.....	34

Kartenverzeichnis

Flächennutzungsplan in der bisher geltenden Fassung, Teilfläche 1	1:5.000
Flächennutzungsplan in der bisher geltenden Fassung, Teilfläche 2	1:5.000
2. Änderung des Flächennutzungsplans, Teilfläche 1	1:5.000
2. Änderung des Flächennutzungsplans, Teilfläche 2	1:5.000

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, den Bereich der ehemaligen Werkssiedlung des Flanschenwerks Bebitz und ein bebautes Grundstück südlich des Flanschenwerks städtebaulich neu zu ordnen. Es ist vorgesehen, auf bisher dargestellten Gemischten Bauflächen Gewerbliche Bauflächen auszuweisen.

Durch die Aufstellung der 2. Änderung des Flächennutzungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen der vorbereitenden Bauleitplanung für die beabsichtigten Nutzungsänderungen 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 Aufstellung eines Bebauungsplans für das Gebiet der 2. Änderung des Flächennutzungsplans soll erst nach Abschluss der Aufstellung dieser Änderung des Flächennutzungsplans erfolgen.

Als Kartengrundlage für die zeichnerische Darstellung des Flächennutzungsplans wird die Topographische Karte im Maßstab 1:10.000 (Blatt Lebendorf, Blatt-Nr. 4236-SO), Ausgabejahr 2010, 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 2. 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 2. 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

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplans besteht aus zwei Teilflächen, wobei die Teilfläche 1 aus zwei Teilen besteht. Die räumliche Abgrenzung der Teilfläche 1 „Flanschenwerk“ wird nachfolgend beschrieben.

Die südwestliche Grenze dieser Teilfläche bildet die Kreisstraße 2109, die von Lebendorf kommend beim Flanschenwerk auf die Landesstraße 149 trifft. Die nördliche Grenze dieser Teilfläche ist die gegenwärtige Grenze des Betriebsgeländes des Flanschenwerks. In südöstliche Richtung ist der zum Flanschenteich zeigende Rand der Straße „Siedlung“.

In die Teilfläche 1 wird auch das bebaute Grundstück Siedlung 25a südlich des Flanschenwerks einbezogen. Zu dem Flurstück, auf dem sich das Gebäude Siedlung 25a befindet, gehört der weit überwiegende Teil des Pingelschen Teichs. Die zu diesem Flurstück gehörenden Wasserflächen sind nicht Gegenstand der 2. Änderung des Flächennutzungsplans.

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplans reicht im Bereich des Grundstücks Siedlung 25a in südliche Richtung bis zum südlichen Rand des bebauten Grundstücksteils. Das ist die Teilfläche der Landfläche dieses Flurstücks, der westlich an die Grundstücke Bungalowsiedlung 1, 2 und 3 grenzt. Beide Teile der Teilfläche 1 sind voneinander getrennt durch einen Bereich, der zur Gemarkung Peißen gehört und somit im Gebiet der Stadt Bernburg (Saale) liegt.

Die Teilfläche 2 der 2. Änderung des Flächennutzungsplans besteht aus Teilflächen der Flurstücke 1 und 2 der Flur 18 der Gemarkung Könnern, unmittelbar an der Grenze zur Gemarkung Golbitz.

2.2 Beschreibung

Der Geltungsbereich der Teilfläche 1 der 2. Änderung des Flächennutzungsplans erstreckt sich in der Gemarkung Lebendorf beiderseits der K 2109 unmittelbar südlich des bestehenden Betriebsgeländes des Flanschenwerks. Die Größe dieser Teilfläche der 2. Änderung beträgt etwa 2,2 ha. Die Gesamtausdehnung dieser Teilfläche beträgt in Nord-Süd-Richtung bis zu ca. 210 m und in Ost-West-Richtung bis zu ca. 160 m (jeweils ohne Grundstück Siedlung 25a). Das Gelände grenzt östlich an den Flanschenteich (nordöstlich der K 2109) und an den Pingelschen Teich (südwestlich der K 2109). Das Gebiet ist relativ eben und hat eine Geländehöhe zwischen etwa 64 m und 66 m ü. NHN.

Die ehemalige Werkssiedlung wurde im Jahr 2013 bis auf das Gebäude Siedlung 25 abgerissen. Dabei handelt es sich um die Gebäude Siedlung 1 bis 24 und 26 bis 40. Das Gebäude Siedlung 25 soll Bestand behalten, ein Abriss auch dieses Gebäudes ist gegenwärtig nicht vorgesehen. Dieses Gebäude soll künftig nur für Betriebswohnungen im Sinne des § 8 Abs. 3 bzw. § 9 Abs. 3 BauNVO genutzt werden.

Das Grundstück Siedlung 25a ist mit drei Gebäuden bestanden. Das nördlichste dieser drei Gebäude ist das am nächsten zum Pingelschen Teich gelegene. Dabei handelt es sich um ein ehemaliges Gutshaus, dessen Umbau vor einigen Jahren begonnen, jedoch nicht fertiggestellt wurde. Das Gebäude ist seit etlichen Jahren unbewohnt. Weiter ist auf dem Grundstück ein sanierungsbedürftiges Stallgebäude und ein Doppelbungalow vorhanden. Der Bungalow wird gegenwärtig baulich genutzt.

Die Teilfläche 2 der 2. Änderung des Flächennutzungsplans befindet sich in der Gemarkung Könnern unmittelbar an der Grenze zur Gemarkung Golbitz zwischen der A 14 und der Bahnstrecke Halle – Könnern – Halberstadt. Es handelt sich um Teilflächen der Flurstücke 1 und 2 der Flur 8 der Gemarkung Könnern.

3. Übergeordnete Planungen und Vorschriften, Planreife

3.1 Raumordnung

Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB anzupassen und haben diese gemäß § 4 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) zu beachten. Ziele der Raumordnung sind nach § 3 Nr. 2 ROG verbindliche Vorgaben in Form von räumlich bestimmten oder bestimmbaren, abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums.

Ziele der Raumordnung sind Festlegungen eines rechtskräftigen Raumordnungsplans. Sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind gemäß § 3 Nr. 4 ROG neben in Aufstellung befindlichen Zielen der Raumordnung Ergebnisse förmlicher landesplanerischer Verfahren wie des Raumordnungsverfahrens und landesplanerische Stellungnahmen. Grundsätze der Raumordnung und sonstige Erfordernisse der Raumordnung lösen keine Anpassungspflicht für Bauleitpläne aus.

Die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind gemäß § 4 Abs. 2 ROG in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Grundsätze der Raumordnung sind gemäß § 3 Nr. 3 ROG allgemeine Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind gemäß § 3 Nr. 4 ROG u. a. Ergebnisse förmlicher landesplanerischer Verfahren wie landesplanerische Stellungnahmen.

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan 2010 (LEP-LSA) des Landes Sachsen-Anhalt (LSA) und im Regionalen Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg vom 7. Oktober 2005 enthalten. Die regionalplanerischen Ziele sind im Regionalen Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W) festgelegt.

Nachfolgend wird auf wesentliche Ziele, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung eingegangen. Dabei wird auch dargelegt, wie die jeweiligen Inhalte der Raumordnung bei der Aufstellung der 2. Änderung des Flächennutzungsplans beachtet werden. Es wird jedoch nicht als zweckmäßig angesehen, alle bezogen auf den Geltungsbereich relevante Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung darzustellen.

3.1.1 Landesplanung

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.

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen gemäß Grundsatz 13 vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leer stehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt werden. Durch die 2. Änderung des Flächennutzungsplans werden in der Teilfläche 1 vorhandene bebaute Grundstücke in der Stadt Könnern genutzt.

Die Siedlungsentwicklung ist mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung und -bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel abzustimmen (Ziel 23). Die Teilfläche 1 am Flanschenwerk liegt in der Nähe der Bushaltestelle „Bebitz Flansche“, an der Busse der Regionalbuslinie 119 Bernburg – Baalberge – Peißen – Leau – Preußlitz – Gerlebogk verkehren.

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.

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.

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.

Das Unternehmen Flanschenwerk Bebitz GmbH wurde im Jahr 1911 gegründet und ist einer der größten Hersteller von Flanschen in Deutschland und exportiert weltweit. Das Unternehmen produziert Flansche aus Stahl, Edelstahl und Kohlenstoffstahl. Insofern werden mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplans die Standortvoraussetzungen für die Wirtschaft gefördert.

Die Neuerschließung und Erweiterung von Industrie- und Gewerbeflächen ist gemäß Ziel 56 insbesondere an Zentralen Orten, Vorrangstandorten, in Verdichtungs- und Wachstumsräumen sowie an strategisch und logistisch wichtigen Entwicklungsstandorten sicherzustellen. Das betrifft insbesondere Standorte, die geeignet sind, sich im internationalen Wettbewerb um große Investitionsvorhaben behaupten zu können. Die Stadt Könnern wird gemäß Ziel 57 als Vorrangstandort mit übergeordneter strategischer Bedeutung für neue Industrieansiedlungen festgelegt.

Alle bestehenden Industrie- und Gewerbeflächen ... haben gemäß Ziel 59 eine besondere Bedeutung für Unternehmensansiedlung und -entwicklung. Die Erweiterung dieser Gebiete liegt gemäß Ziel 60 im öffentlichen Interesse und hat Vorrang vor anderen Nutzungen und der Neuerschließung von Flächen. Um zusätzliche Flächeninanspruchnahmen zu vermeiden, soll gemäß Grundsatz 49 vor einer Erweiterung oder Neuausweisung von Industrie- und Gewerbeflächen an diesen Standorten auch die Eignung von innerstädtischen Industriebrachen und anderer baulich vorge nutzter Brachflächen geprüft werden.

Durch die 2. Änderung des Flächennutzungsplans wird die bauliche Ausnutzbarkeit bereits bebauter Grundstücke im bisherigen Außenbereich erweitert, eine Neuerschließung von Flächen erfolgt nicht. Die 2. Änderung des Flächennutzungsplans ermöglicht auch die Wiedernutzbarmachung von brachgefallenen bebauten Grundstücken.

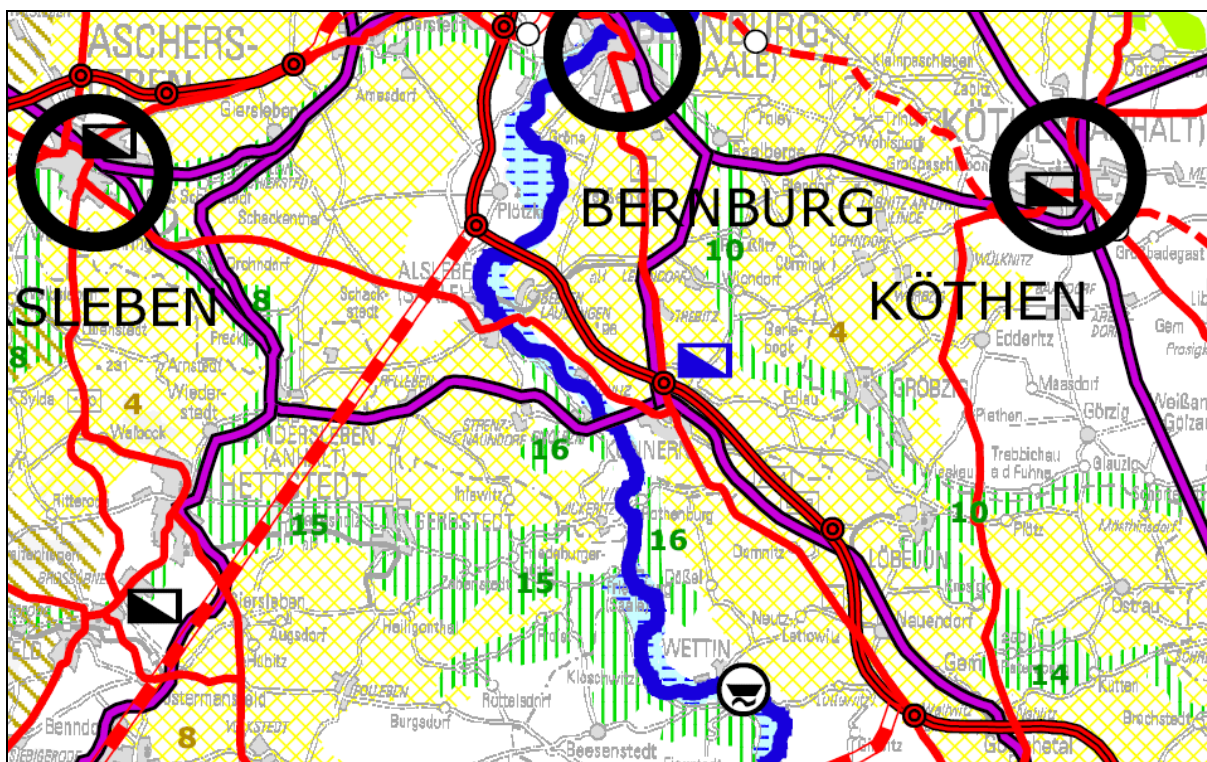


Abbildung 1: Ausschnitt Landesentwicklungsplan 2010

3.1.2 Regionalplanung

Im Regionalen Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W) vom 7. Oktober 2005 sind die regionalplanerischen Ziele festgelegt.

Auf die Inhalte des Regionalen Entwicklungsplans wird nur eingegangen, soweit diese nicht bereits im Landesentwicklungsplan enthalten sind.

Im REP A-B-W ist die Stadt Könnern gemäß Ziel 5.4.1.2 aufgrund der günstigen Infrastrukturanbindung als regional bedeutsamer Schwerpunktstandort für Industrie und Gewerbe festgelegt. Der Standort Könnern verfügt über eine hervorragende verkehrsinfrastrukturelle Anbindung und geeignete Flächen für Industrie- und Gewerbeansiedlungen in Autobahnnähe. Der Standort weist eine starke wirtschaftliche Entwicklung auf.

Aus nördlicher Richtung reicht das Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft „Gebiet um Staßfurt-Köthen-Aschersleben“ bis an die Landesstraße 149 und erstreckt sich somit nicht auf den Geltungsbereich.

Das Vorbehaltsgebiet für Wiederbewaldung "Bergbaufolgelandschaft Lebendorf-Preußnitz-Wiendorf" gemäß Ziel 5.5.6.2 (Nr. 3) reicht aus östlicher Richtung bis an den östlichen Rand von Flanschenteich und Pingelschem Teich.

Vorbehaltsgebiete für Wiederbewaldung sind Gebiete, in denen der Neubegründung von Waldbeständen oder der Wiederaufforstung auf Grund der Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktion des Waldes eine besondere Bedeutung zugemessen wird. In den schwach bewaldeten Gebieten im Westen und Südwesten der Planungsregion soll eine Erhöhung des Waldanteils angestrebt werden (Agrarlandschaft um Bernburg und Köthen). Der Geltungsbereich selbst ist von diesem Vorbehaltsgebiet nicht betroffen.

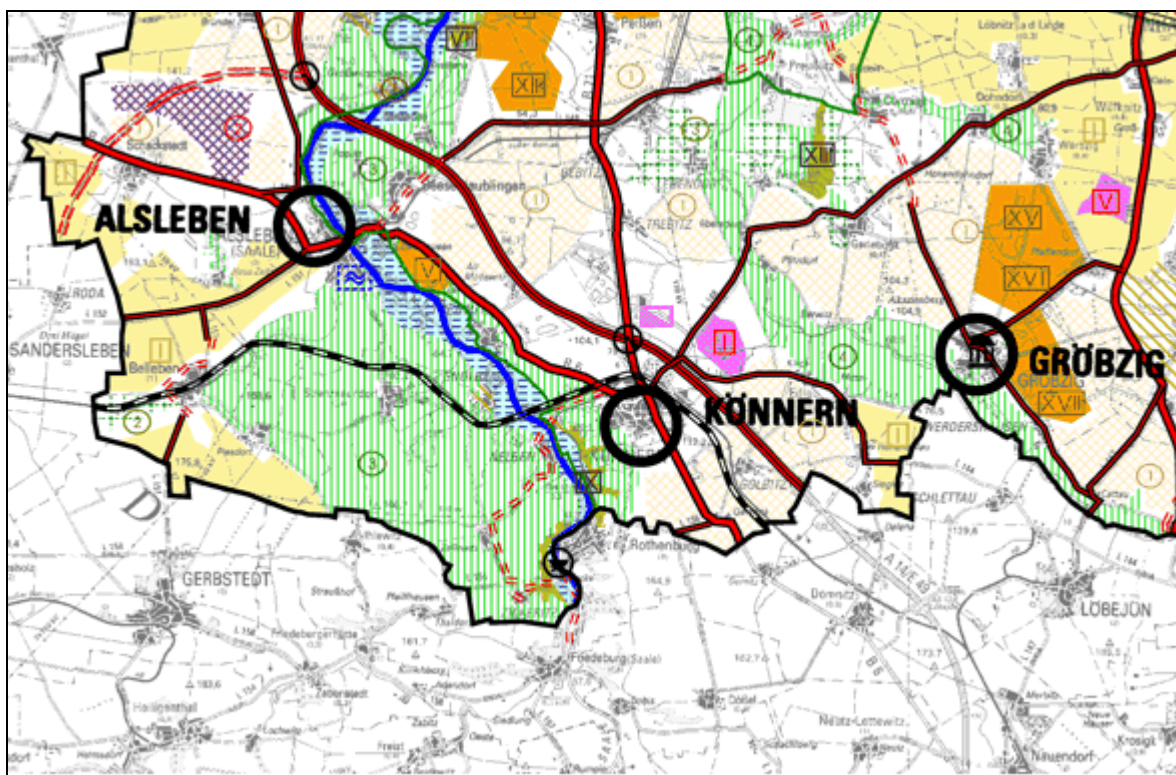


Abbildung 2: Ausschnitt aus Regionalem Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg

3.1.3 Landesplanerische Stellungnahme

In den Stellungnahmen des Landesverwaltungsamts als obere Landesplanungsbehörde zum Vorentwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplans vom 10. März 2014 und zum Entwurf vom 19. Januar 2015 wird festgestellt, dass die Planung nicht raumbedeutsam im Sinne von raumbeanspruchend und raumbeeinflussend ist. Gemäß § 16 Abs. 2 LPlIG obliegt der oberen Landesplanungsbehörde die Abgabe von landesplanerischen Stellungnahmen im Rahmen von öffentlich-rechtlichen Verfahren nur für raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen. Eine landesplanerische Abstimmung ist daher nicht erforderlich. Durch die 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Könnern ergeben sich danach keine Auswirkungen auf planerisch gesicherte Raumfunktionen.

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 2. Änderung des Flächennutzungsplans befindet sich keine Biotopverbundeinheit.

Flanschenteich und Pingelscher Teich einschließlich der jeweiligen Uferbereiche bilden die Biotopverbundeinheit "Teiche nordwestlich Lebendorf". Beide Bergsenkungsteiche haben einen breiteren Röhrichtgürtel und sind von Bedeutung als Amphibienlebensraum und -laichgewässer. Sie sind Kernflächen der überregional bedeutsamen Biotopverbundeinheit

„Gerlebogk-Preußnitz-Lebendorfer Bergbaufolgelandschaft“. In der Planung von Biotopverbundsystemen im Landkreis Bernburg wird vorgeschlagen, beide Teiche gemeinsam als Geschützten Landschaftsbestandteil im Sinne des § 29 BNatSchG "Teiche nordwestlich Lebendorf" unter Schutz stellen.

Die Teiche stellen gemäß § 30 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BNatSchG als naturnahe Bereiche stehender Binnengewässer gesetzlich geschützte Biotope dar. Die dazugehörige uferbegleitende naturnahe Vegetation ist Bestandteil der jeweiligen gesetzlich geschützten Biotope. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung gesetzlich geschützter Biotope führen können, sind verboten. Deshalb ist trotz der Darstellung eines Uferabschnitts des Pingelschen Teichs als Baufläche durch die 2. Änderung des Flächennutzungsplans keine erhebliche Beeinträchtigung dieser Biotopverbundeinheit zu erwarten.

3.2.2 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Könnern liegt seit 1997 vor (WEGA INTERPLAN). Der Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Könnern enthält u. a. ein Handlungskonzept, Aussagen zu schutzwürdigen Teilen von Natur und Landschaft sowie Anforderungen an die Flächennutzungsplanung.

Das Handlungskonzept ist nach den Landschaftseinheiten gegliedert. Bei den Landschaftseinheiten im Gebiet der Stadt Könnern handelt es sich nach dem Landschaftsplan um die Saaleaue, die Ilbersdorfer Fuhne- Niederung, die Bebitzer Niederterrasse, die Saalehänge, die Löß-Ackerhochflächen bzw. -hügelland, das Lebendorfer Bergbausenkungsgebiet, die Kiesabgrabungen und die Siedlungen.

In den Aussagen zu schutzwürdigen Teilen von Natur und Landschaft werden im Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Könnern die Biotope aufgeführt, die Kriterien für gesetzlich geschützte Biotope im Sinne des damaligen § 30 NatSchG LSA erfüllen.

Die Aussagen zu schutzwürdigen Teilen von Natur und Landschaft beinhalten außerdem Vorschläge für die Ausweisung von Geschützten Landschaftsbestandteilen im Sinne des § 29 BNatSchG (Tabelle A.21 des Landschaftsplans), und von Naturdenkmalen im Sinne des § 28 BNatSchG (Tabelle A.22 des Landschaftsplans) sowie Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen und Artenschutzmaßnahmen.

Zur Ausweisung als Naturdenkmale werden der Flanschenteich und der Pingelsche Teich mit ca. 12 ha bzw. 10 ha Fläche vorgeschlagen. Als Schutzzweck werden der Erhalt und die Optimierung der aus ökologischen Gründen für gefährdete Tierarten wertvollen Gebiete angegeben. Da als Naturdenkmale gemäß § 28 Abs. 1 BNatSchG Gebiete nur bis zu einer Flächengröße von bis zu 5 ha ausgewiesen werden dürfen, ist eine Ausweisung dieser beiden Gebiete als Naturdenkmal nicht zulässig. Dies schließt eine Ausweisung dieser Gebiete in einer anderen Schutzkategorie z.B. als Geschützten Landschaftsbestandteil nach § 29 BNatSchG jedoch nicht aus.

4. Ziele und Zwecke der 2. Änderung des Flächennutzungsplans

Grundsätzlich soll die 2. 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 2. Änderung des Flächennutzungsplans ist die langfristige planungsrechtliche Absicherung des Standort des Flanschenwerks Bebitz. Es sollen bauliche Erweiterungsmöglichkeiten auf bisher nicht als Gewerbliche Baufläche dargestellten Flächen geschaffen werden. Dabei handelt es sich um die ehemalige Werkssiedlung und um eine Teilfläche des benachbarten Grundstücks Siedlung 25a.

Dieses vorrangige Ziel der 2. Änderung der Sicherung des Standorts und der Schaffung von baulichen Erweiterungsmöglichkeiten des Flanschenwerks ist standörtlich gebunden. Im Hinblick auf die Darstellung von Gewerblichen Bauflächen erfolgt deshalb keine Betrachtung von Alternativstandorten im Gebiet der Stadt Könnern.

Mit der Aufstellung der 2. Änderung des Flächennutzungsplans strebt die Stadt Könnern folgende städtebauliche Ziele und Zwecke an:

Ziele:

- Städtebauliche Ordnung der bisher unbeplanten, im Außenbereich gelegenen Flächen
- Nutzung von bisher im Außenbereich gelegenen Flächen zu gewerblichen Zwecken

Zwecke:

- Darstellung einer, in zwei unterschiedlich große Teilflächen gegliederten Gewerblichen Baufläche
- Darstellung eines Sondergebiets, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung "Wochenendhausgebiet" auf einer Teilfläche des Grundstücks Siedlung 25a
- Berücksichtigung der Anforderungen des Lärmschutzes einschließlich der Vorbelastung durch Gewerbe- und Verkehrslärm

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

Gewerbliche Baufläche

Die Art der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplans in der Teilfläche 1 als Gewerbliche Baufläche (G) und als Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung „Wochenendhäuser“ (SO) dargestellt.

Der Geltungsbereich der Teilfläche 1 der 2. Änderung des Flächennutzungsplans wurde bisher als Gemischte Baufläche (M) bzw. als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Dabei wird als Wohnbaufläche bisher das gesamte Grundstück Siedlung 25a dargestellt. Die Fläche der ehemaligen Werkssiedlung ist bisher als Gemischte Baufläche dargestellt.

Nach der Stellungnahme von Herrn Herr zum Entwurf der 2. Änderung vom 2. Februar 2015 wurde seit dem 1. Mai 2013 bei der Meldebehörde der Stadt Könnern eine Wohnnutzung auf dem Grundstück Siedlung 25a angemeldet.

Wer eine Wohnung bezieht, hat sich gemäß § 11 Abs. 1 Melderechtsrahmengesetz (MRRG) bei der Meldebehörde anzumelden. Die Meldepflichtigen haben der Meldebehörde gemäß § 11 Abs. 3 MRRG auf Verlangen die zur ordnungsgemäßen Führung des Melderegisters erforderlichen Auskünfte zu geben, die zum Nachweis der Angaben erforderlichen Unterlagen vorzulegen und bei ihr persönlich zu erscheinen. Wohnung im Sinne des Melderechts-

rahmengesetzes ist gemäß § 11 Abs. 5 Satz 1 MRRG jeder umschlossene Raum, der zum Wohnen oder Schlafen benutzt wird.

Bei der Auskunftspflicht handelt es sich um eine Nebenpflicht des Meldepflichtigen, durch die die Meldebehörde in die Lage versetzt werden soll, die Richtigkeit der z.B. mittels Melde-schein zu erhebenden bzw. im Melderegister zu speichernden Angaben überprüfen. Zu diesem Zweck kann die Meldebehörde verlangen, dass der Meldepflichtige die von der Melde-behörde erbetenen Auskünfte erteilt oder Unterlagen vorlegt, die geeignet sind, die Richtig-keit von Meldedaten zu belegen. Die Auskunftspflicht besteht nur auf Verlangen der Melde-behörde, d.h. nach besonderer Aufforderung.

Daraus folgt, dass bei der Anmeldung des Bezugs einer Wohnung bei der örtlich zuständi-gen Meldebehörde regelmäßig nicht geprüft wird, ob unter der bei der Anmeldung angege-benen Adresse eine Wohnung im Sinne des § 11 Abs. 5 Satz 1 MRRG vorhanden ist. Eben-so wird bei der Anmeldung regelmäßig nicht geprüft, ob unter der bei der Anmeldung ange-ggebenen Adresse eine Wohnung vorhanden ist, in der baurechtlich gewohnt werden darf. Eine besondere Aufforderung der Meldebehörde der Stadt Könnern bei der Anmeldung eines Wohnsitzes von Herrn Herr unter der Adresse Siedlung 25a in Könnern hat es nicht gege-ben. Deshalb beweist die Anmeldung eines Wohnsitzes von Herrn Herr unter der Adresse Siedlung 25a in Könnern nicht, dass unter dieser Adresse tatsächlich eine Wohnnutzung vorliegt. Mit dieser Anmeldung wird nur belegt, dass unter dieser Adresse von Herrn Herr angemeldet wurde, eine Wohnung bezogen zu haben.

Mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplans werden in der Teilfläche 1 zusätzliche Ge-werbliche Bauflächen auf Flächen dargestellt, auf denen bisher eine andere Art der bauli-chen Nutzung dargestellt war.

Im Flächennutzungsplan ist nach § 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB die Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen. Den vor-aussehbaren Bedürfnissen liegen Prognosen für einen voraussehbaren Zeitraum zugrunde. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Könnern wurde für einen Planungszeitraum von 15 Jahren ausgelegt. Als Zieljahr für die Prognosen des Flächennutzungsplans wurde das Jahr 2025 gewählt. Im Rahmen der 2. Änderung des Flächennutzungsplans soll keine erneute Bedarfsermittlung für Bauflächen durchgeführt werden.

Daraus ergibt sich, dass – gemessen an dem im Flächennutzungsplan der Stadt Könnern ermittelten Bedarf an Gewerblichen Bauflächen – eine Reduzierung der an anderer Stelle bisher dargestellten Gewerblichen Bauflächen erforderlich ist.

Deshalb wurde eine zweite Teilfläche in den Geltungsbereich der 2. Änderung des Fläche-nutzungsplans aufgenommen. Es ist vorgesehen, für die Darstellung der Gewerblichen Baufläche in der Teilfläche 1 eine Reduzierung einer anderen Gewerblichen Baufläche im gleichen Flächenumfang an einem anderen Standort vorzunehmen. Dieser Standort wurde mit der Teilfläche 2 am östlichen Rand der bisher zwischen der Bahnstrecke Halle – Kön-nern – Halberstadt und der A 14 dargestellten Gewerblichen Baufläche gewählt.

Auf der Teilfläche 2 im östlichen Randbereich der Gemarkung Könnern war bisher eine Ge-werbliche Baufläche dargestellt. Die Darstellung dieser Gewerblichen Baufläche am östli-chen Rand der Gemarkung Könnern wird verkleinert.

Langfristig ist es städtebauliche Absicht der Stadt Könnern, im Bereich der Gewerblichen Baufläche in der Teilfläche 1 die früher bewohnten Grundstücke überwiegend für eine ge-werbliche Entwicklung zu nutzen.

Die früher auf der Teilfläche 1 vorhandenen Wohnnutzungen haben durch die Abrisse von Gebäuden der ehemaligen Werkssiedlung (Gebäude Siedlung 1 bis 24 und 26 bis 40) bzw. durch den viele Jahre andauernden Leerstand ihren Bestandsschutz verloren.

Die Gewerbliche Baufläche auf der Teilfläche 1 wird in der 2. Änderung des Flächennutzungsplans als Planung dargestellt.

Nach dem Melderegister der Stadt Könnern war das Grundstück Siedlung 25a bis zum Dezember 1995, vom Oktober 1997 bis zum Jahresanfang 2003 sowie vom August 2005 bis zum März 2006 bewohnt. Im Melderegister wird nicht angegeben, welches der drei Gebäude auf dem Grundstück jeweils bewohnt wurde.

Nach dem Einsatzbericht der Freiwilligen Feuerwehr Lebendorf wurde diese am 10.02.2001 um 15:42 Uhr zu einem Dachstuhlbrand des Hauptgebäudes gerufen, welches zu diesem Zeitpunkt nach Aussagen der Feuerwehr offensichtlich nicht bewohnt war. Bei dem Hauptgebäude handelt es sich offenbar um ein Zweifamilienhaus. Angesichts des baulichen Zustands der drei auf diesem Grundstück vorhandenen Gebäude wird davon ausgegangen, dass bereits zum damaligen Zeitpunkt nur der Bungalow auf diesem Grundstück bewohnt werden konnte. Durch den Brand wurde das Hauptgebäude zwar nicht zerstört, aber doch zumindest unbewohnbar gemacht.

Nach Aussagen des Stadtwehrlleiters fanden in dem Hauptgebäude Bauarbeiten statt, u. a. an der Elektroinstallation. Im Jahr 1999 wurde ein Bauantrag "Sanierung Zweifamilienhaus" gestellt, zu dem mit Schreiben vom 24.05.2000 die Baugenehmigung erteilt wurde. Die im Hauptgebäude vorgefundenen Bauarbeiten erfolgten offenbar auf der Grundlage der zuvor erteilten Baugenehmigung.

Nach dem Brand wurde das Dach dieses Gebäudes in seiner ursprünglichen Form wiederhergestellt und es wurden einige Fenster eingebaut. Von diesen Maßnahmen abgesehen vermittelt dieses Gebäude auch gegenwärtig den Eindruck eines Rohbaus. Ein Großteil der Fenster des Gebäudes fehlt. Darüber hinaus fehlt dem Gebäude ein Schornstein.

Es ist offensichtlich, dass das Hauptgebäude seit dem Brand im Jahr 2001 nicht bewohnbar ist. Deshalb geht die Stadt Könnern davon aus, dass in den Zeiträumen, in denen nach dem Melderegister auf dem Grundstück gewohnt wurde, nur der Bungalow bewohnt sein konnte.

Die im Jahr 2000 erteilte Baugenehmigung wurde augenscheinlich zumindest nicht vollständig umgesetzt. Diese Baugenehmigung wurde nicht verlängert.

Darüber hinaus gab es mit Datum vom 03.03.2004 und 11.09.2006 Anträge auf Vorbescheid im Sinne des § 74 BauO LSA ("Bauvoranfragen") zu beabsichtigten Neubauten von einem Holzgeräteschuppen bzw. einer Garage gestellt.

Die Gemeinde ist gemäß § 71 Abs. 5 BauO LSA von der Erteilung und von der Verlängerung einer Baugenehmigung oder eines Vorbescheids zu unterrichten. Eine Ausfertigung des Bescheids ist beizufügen.

Nach dem Kenntnisstand der Stadt Könnern wurden für die Bauvorhaben, die Gegenstand dieser Anträge waren, keine Baugenehmigungen beantragt und auch nicht erteilt. Dieser Kenntnisstand wird durch Auskünfte der unteren Bauaufsichtsbehörde des Salzlandkreises gegenüber der Stadt Könnern im Oktober 2013 bestätigt. Danach wurden die genannten beiden Anträge zurückgezogen. Nach der in beiden Verfahren geäußerten Auffassung der unteren Bauaufsichtsbehörde des damaligen Landkreises Bernburg handelt es sich bei dem Grundstück Siedlung 25a um einen Standort im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB. Das Grundstück befindet sich nicht innerhalb eines Bebauungszusammenhangs im Sinne einer tatsächlich aufeinanderfolgenden Bebauung. Bei der vorhandenen Bebauung fehlt es auch an der Ortsteileigenschaft.

Bei den Vorhaben der mit Datum vom 03.03.2004 und 11.09.2006 gestellten Anträgen auf Vorbescheid handelt es sich nach Auffassung der unteren Bauaufsichtsbehörde des damali-

gen Landkreises Bernburg nicht um gemäß § 35 Abs. 1 BauGB im Außenbereich privilegiert zulässige Nutzungen.

Der gegenwärtige Eigentümer des Grundstücks Siedlung 25a ist seit dem 01.05.2013 auf dem Grundstück mit Nebenwohnsitz gemeldet und bewohnt nach dessen eigener telefonischer Aussage am 13.08.2013 gegenüber der Stadtverwaltung Könnern einen Teil des (Doppel-)Bungalows auf diesem Grundstück. Deshalb wird gegenwärtig der bereits bebaute Teil des Grundstücks Siedlung 25a nur im Bereich des Bungalows zu Wohnzwecken genutzt.

Die Stadt Könnern geht davon aus, dass die genehmigte Wohnnutzung im Hauptgebäude des Grundstücks Siedlung 25a spätestens seit dem Brand in diesem Gebäude im Februar 2001 nicht mehr stattfindet. Eine Wohnnutzung ist so lange zulässig, wie die Baugenehmigung nicht zurückgenommen, widerrufen, anderweitig aufgehoben oder durch Zeitablauf oder auf andere Weise erledigt ist (Urteil des VGH Baden-Württemberg vom 04.03.2009, Az. 3 S 1467/07, Randnr. 33). Im Hinblick auf den Bestandsschutz bei Nutzungsunterbrechungen ist somit entscheidend, ob in der Nutzungsunterbrechung die Erledigung der ursprünglichen Baugenehmigung für ein Gebäude anzunehmen ist.

Eine Erledigung „auf andere Weise“ ist anzunehmen, wenn die Baugenehmigung ihre regelnde Wirkung verliert, insbesondere wenn ihr Regelungsobjekt entfällt. Dies kann durch ausdrücklich erklärten, aber auch durch schlüssiges Verhalten betätigten Verzicht auf Ausübung der genehmigten bestimmungsgemäßen Nutzung geschehen. Ein durch schlüssiges Verhalten betätigter Verzicht auf Ausübung der genehmigten bestimmungsgemäßen Nutzung muss unmissverständlich und unzweifelhaft zum Ausdruck kommen. Die bloße zeitliche Nichtweiterführung der genehmigten Nutzung bei fortbestehender Nutzungstauglichkeit der baulichen Anlagen ohne zusätzliche Anhaltspunkte lässt noch nicht auf einen dauerhaften Verzichtswillen schließen (Urteil des VGH Baden-Württemberg vom 04.03.2009, Az. 3 S 1467/07, Randnr. 34).

Ein entsprechender dauerhafter und endgültiger Verzichtswille kommt unmissverständlich und unzweifelhaft dadurch zum Ausdruck, dass seit dem Brand im Februar 2001 keine abschließenden Maßnahmen zur Wiederherstellung der Bewohnbarkeit des Hauptgebäudes erfolgt sind. Der Verzichtswille kommt darüber hinaus dadurch zum Ausdruck, dass für eine Verwirklichung der Vorhaben der mit Datum vom 03.03.2004 und 11.09.2006 gestellten Anträgen auf Vorbescheid keine weiteren Bemühungen zur Wiederherstellung der Bewohnbarkeit des Hauptgebäudes eingeleitet wurden. Insbesondere wegen des Brands im Februar 2001 handelt es sich bei der Unterbrechung der Wohnnutzung in diesem Gebäude mindestens seit diesem Zeitpunkt nicht um eine bloße Nichtweiterführung einer genehmigten Nutzung. Zudem bestand seit dem Brand des Hauptgebäudes eben gerade keine Nutzungstauglichkeit dieses Gebäudes fort.

Die Baugenehmigung erlischt gemäß § 72 Abs. 1 BauO LSA, wenn innerhalb von drei Jahren nach ihrer Erteilung mit der Ausführung des Bauvorhabens nicht begonnen oder die Bauausführung länger als zwei Jahre unterbrochen worden ist. Die Frist nach § 72 Abs. 1 BauO LSA kann auf schriftlichen Antrag jeweils bis zu einem Jahr verlängert werden. Sie kann auch rückwirkend verlängert werden, wenn der Antrag vor Fristablauf bei der Bauaufsichtsbehörde eingegangen ist.

Zu berücksichtigen ist, dass § 72 Abs. 1 BauO LSA für die nur erteilte, jedoch nicht ausgenutzt Baugenehmigung die Möglichkeit eröffnet, ihre Geltungsdauer um bis zu einem auf dann insgesamt vier Jahre zu verlängern. Das spricht dafür, die Legalisierungswirkungen wegen der stärkeren Schutzwürdigkeit dessen, der eine Baugenehmigung sogar schon ausgenutzt hatte, grundsätzlich länger als vier Jahre nach Unterbrechung der genehmigten Nutzung andauern zu lassen vorausgesetzt, das Verhalten des Genehmigungsinhabers, die Besonderheiten oder das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes sprächen nicht so deutlich

gegen die Fortdauer einer Legalisierungswirkung, dass ein kürzerer Zeitraum anzunehmen ist (Urteil des OVG Niedersachsen vom 03.01.2011, Az. 1 ME 209/10).

Die landesrechtliche Regelung über die Geltungsdauer der Baugenehmigung in § 72 Abs. 1 BauO LSA erfasst zwar nach ihrem Wortlaut nicht die Aufgabe einer genehmigten Nutzung. Diese Regelung kann jedoch auf Fälle der Nutzungsunterbrechung übertragen werden. Insofern wird der seit dem Brand im Februar 2001 unbewohnte Zustand des Hauptgebäudes auf dem Grundstück Siedlung 25a bereits wegen des inzwischen langen Zeitraums der Nutzungsunterbrechung von mehr als 12 Jahren als Aufgabe der früher dort genehmigten Wohnnutzung verstanden.

Darüber hinaus wurde das Hauptgebäude des Grundstücks Siedlung 25a spätestens durch den Brand in diesem Gebäude im Februar 2001 so stark zerstört, dass ein Substanzverlust des Gebäudes festzustellen ist. Denn eine erneute Nutzung dieses Gebäudes zu Wohnzwecken würde wegen der Brandfolgen und des langen Leerstands des Gebäudes und der ebenso lange teilweise fehlenden Fenster des Gebäudes erhebliche bauliche Eingriffe in die Substanz des Gebäudes erforderlich machen. Dieses Gebäude ist seit dem Jahr 2001 und auch gegenwärtig dem Verfall preisgegeben, bereits von außen erkennbar ist, dass eine Wiederaufnahme der Wohnnutzung offensichtlich nicht (mehr) gewollt ist. Durch den Brand und die seither unterlassene Instandsetzung des Gebäudes ist mindestens eine Substanzeinbuße zu verzeichnen. Im Verfall begriffene, nicht nutzbare und leer stehende Gebäude sind nicht mehr bestandsgeschützt (Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 21.01.1972, Az. 4 C 212.65). Eine bauliche Anlage ist nach dem Urteil des OVG Koblenz vom 22.04.1999 (Az. 1 A 11193/98) im Verfall begriffen, wenn sie in ihrer baulichen Substanz beeinträchtigt und eine Vergrößerung der bereits vorhandenen Schäden zu erwarten ist, ohne dass eine völlige Unbrauchbarkeit oder Zerstörung der Bausubstanz eingetreten sein müsste.

Im Übrigen liegt die Beweislast über den Bestandsschutz bei dem Eigentümer (Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 23.02.1979, Az. 4 C 86.76).

Das Grundstück von Herrn Herr befindet sich im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB. Im Außenbereich ist zwar gemäß § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB die alsbaldige Neuerrichtung eines zulässigerweise errichteten, durch Brand oder andere außergewöhnliche Ereignisse zerstörten, gleichartigen Gebäudes an gleicher Stelle zulässig. Eine mögliche Neuerrichtung des Hauptgebäudes auf dem Grundstücks Siedlung 25a wäre nach dieser Rechtsgrundlage nicht zulässig, da es sich nach dem langen Zeitablauf seit dem Brand im Jahr 2001 nicht mehr um eine "alsbaldige" Neuerrichtung handeln würde.

Für den Doppelbungalow auf diesem Grundstück wird dagegen von einem Bestandsschutz einer Nutzung als Wochenendhaus ausgegangen. Dieses Gebäude war zumindest teilweise ununterbrochen baulich genutzt.

Städtebauliche Absicht der Stadt Könnern ist es für den bereits bebauten Teil Grundstücks Siedlung 25a, dass künftig alle nicht erheblich belästigenden Gewerbebetriebe allgemein zulässig sind. Davon abweichend wird der mit einem Doppelbungalow genutzte Teil dieses Grundstücks als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wochenendhäuser“ dargestellt.

Die Gewerbliche Baufläche auf diesem Teil der Teilfläche 1 wird in der 2. Änderung des Flächennutzungsplans als Planung dargestellt.

Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wochenendhäuser“

Der mit einem Doppelbungalow genutzte Teil dieses Grundstücks wird entsprechend seiner seit Jahrzehnten tatsächlich ausgeübten Nutzung als bestehendes Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung „Wochenendhäuser“ dargestellt. Diese Fläche hat einen unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit der westlich des Pingelschen Teichs bestehende Wochenendhaussiedlung in der Straße "Bungalowsiedlung".

Wochenendhausgebiete sind Sondergebiete, die der Erholung dienen, im Sinne des § 10 BauNVO. Für Sondergebiete, die der Erholung dienen, sind gemäß § 10 Abs. 2 Satz 1 BauNVO die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen. Mit der Darstellung der Zweckbestimmung "Wochenendhäuser" wird dieser Anforderung genügt.

Wochenendhausgebiete dienen nach ihrer Zweckbestimmung zum zeitlich begrenzten Aufenthalt an den Wochenenden, in den Ferien ("Urlaub") oder in sonstiger Freizeit in meist landschaftlich bevorzugter Gegend. Der Charakter von Wochenendhausgebieten wird durch die Bauweise (Gebäude mit begrenzter Grundfläche und höchstens zweigeschossig) geprägt.

Für die Errichtung der bestehenden Wochenendhäuser in dem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“ wurde mit Datum vom 13.09.1967 durch den damaligen Landkreis Bernburg eine Baugenehmigung erteilt. Dabei wurde die Wochenendhaus-siedlung als Anglerkolonie Lebendorf der Betriebsgruppe Sodawerke Bernburg des Deutschen Anglerverbandes (DAV) bezeichnet. In den Anlagen zur Baugenehmigung werden die Gebäude in dieser Siedlung eindeutig als Wochenendhäuser benannt. Für eines der Wochenendhäuser wurde mit Datum vom 27.05.1975 eine Baugenehmigung zur Erweiterung um einen Raum erteilt.

Nach Mitteilung der unteren Bauaufsichtsbehörde des Salzlandkreises vom 21.05.2014 sind ihr erteilte Baugenehmigungen für Wohnhäuser in der Bungalowsiedlung nicht bekannt. Möglicherweise wird in dieser Wochenendhaussiedlung teilweise dauernd gewohnt. Bestimmte Umstände wie die Erteilung von Hausnummern, die Anbringung von Briefkästen und das Aufstellen von Abfallbehältern lassen dies vermuten.

Nach dem Kenntnisstand der Stadt Könnern und dem Schreiben der unteren Bauaufsichtsbehörde des Salzlandkreises vom 21.05.2014 kann davon ausgegangen werden, dass entsprechendes dauerndes Wohnen in der Wochenendhaussiedlung nicht zulässig wäre. Bauliche Nutzungen, die nicht zulässigerweise ausgeübt werden, haben keinen Bestandsschutz - auch nicht im Hinblick auf den Lärmschutz.

Die Grundstücke der benachbarten Wochenendhäuser sind bereits in der bisher wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans als Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung "Wochenendhäuser" dargestellt.

An dieser Darstellung ändert die 2. Änderung des Flächennutzungsplans nichts, die Grundstücke dieser Wochenendhäuser liegen außerhalb des Gebiets der 2. Änderung. Die südliche der in der Teilfläche 1 der 2. Änderung dargestellten Gewerbliche Baufläche rückt nicht näher an die Wochenendhaussiedlung heran als die bereits bisher im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Gewerbliche Baufläche nordwestlich der Wochenendhaussiedlung.

Wochenendhausgebiete können hinsichtlich der Störanfälligkeit einem Reinen Wohngebiet entsprechen, so dass die Schutzbedürftigkeit wie bei Reinen Wohngebieten zu beurteilen ist. Auch im Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 sind die Orientierungswerte für Wochenendhausgebiete denen für Reine Wohngebiete gleichgesetzt worden.

Nach der Rechtsprechung (z.B. Urteil OVG Lüneburg vom 12.05.2015, Az. 1 KN 238/13, Leitsatz 2) erfordert das Trennungsgebot des § 50 Satz 1 BImSchG nicht zwangsläufig eine räumliche Trennung von Wohn- und Gewerbenutzungen, wenn Immissionskonflikte anderweitig vermieden werden.

Da sich die Flächen des Flanschenwerks im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB befinden, ist für die Verwirklichung der in der 2. Änderung des Flächennutzungsplans dargestellten Gewerblichen Bauflächen die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Die Verla-

gerung der Bewältigung der Immissionskonflikte auf das Verfahren zur Aufstellung eines nachfolgenden Bebauungsplans als anderweitige Vermeidung ist durchaus zulässig. Nicht zulässig wäre eine solche Verlagerung auf nachfolgende Verfahren nur dann, wenn es an solchen nachfolgenden Verfahren fehlt. Das ist hier jedoch nicht der Fall.

Es mag zwar sein, dass sich durch die benachbarte Wochenendhaussiedlung eine Einschränkung der Nutzung der dargestellten Gewerblichen Baufläche ergibt. Diese Einschränkung ist jedoch für die gewerbliche Nutzung angesichts der Standortgebundenheit der Erweiterung des Flanschenwerks zumutbar und hinzunehmen.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 7 BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Zu einer solchen Abwägung gehört auch das Gebot der Konfliktbewältigung. Konflikte zwischen Wochenendhaussiedlung und gewerblicher Nutzung hinsichtlich Immissionsschutz sind durch die Festsetzung von Lärmemissionskontingenten im nachfolgenden Bebauungsplan lösbar. Die im Bebauungsplan festzusetzenden Lärmemissionskontingente gewährleisten die Einhaltung der für die Bungalowsiedlung maßgeblichen Immissionsrichtwerte durch Gewerbelärm aus der angrenzenden Gewerblichen Baufläche.

Bauflächen, für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist

Bauflächen, für die keine zentrale Abwasserbeseitigung vorgesehen ist, sind nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 Halbsatz 2 BauGB im Flächennutzungsplan zu kennzeichnen. Diese Kennzeichnungspflicht unterstreicht die nach § 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB gebotene Berücksichtigung der Belange der Abwasserbeseitigung bei der Aufstellung der Bauleitpläne. Mit dieser Kennzeichnung sollen die Eigentümer von Grundstücken in den betroffenen Bauflächen darauf hingewiesen werden, dass besonders auf die Abwasserfragen Rücksicht zu nehmen ist. Innerhalb der gekennzeichneten Flächen müssen die Grundstückseigentümer die für eine Abwasserbeseitigung erforderlichen Maßnahmen auch als Voraussetzung einer gesicherten Erschließung selbst treffen.

In der Anlage 2 der Satzung Nr. 14/13 über den Ausschluss von Abwasser aus der Abwasserbeseitigungspflicht des Wasserzweckverbandes "Saale-Fuhne-Ziethen" (SAA-WVS) vom 01.01.2013 werden die Grundstücke, die aus der Abwasserbeseitigungspflicht des Verbandes ausgeschlossen werden, aufgelistet. In der Anlage 2c, in der die Grundstücke, die wegen der Zusammensetzung des Abwassers ganz oder teilweise aus der Abwasserbeseitigungspflicht des Verbandes ausgeschlossen sind, aufgeführt sind, wird auch das Flanschenwerk mit der Adresse Lebendorfer Straße 1 genannt. Das Flanschenwerk verfügt über eine eigene Kläranlage.

Das auf den überbauten Flächen auf dem Gelände des Flanschenwerks anfallende Niederschlagswasser wird auf dem Gelände zurückbehalten. Es erfolgt keine Einleitung in öffentliche Regenwasserkanäle.

Die gesamten in der Wochenendhaussiedlung in der Straße "Bungalowsiedlung" gelegenen Grundstücke werden in der Anlage 2a "Grundstücke, die mittelfristig durch Kleinkläranlagen entsorgt werden", aufgeführt.

Die Gebäude der ehemaligen Werkssiedlung mit den Adressen "Siedlung" 1 bis 40 sowie das Grundstück "Siedlung" 25a sind weder in der Anlage 2a noch in der Anlage 2c zu der so genannten Ausschlusssatzung aufgeführt. Nach Aussage des Wasserzweckverbandes "Saale-Fuhne-Ziethen" ist auch für diese Bereiche eine dezentrale Abwasserbeseitigung vorgesehen.

Für die gesamten in der Teilfläche 1 dargestellten Bauflächen ist eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorhanden und ist nach dem Kenntnisstand der Stadt Könnern auch nicht

vorgesehen. Diese Bauflächen werden deshalb als Bauflächen, für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist, gekennzeichnet.

5.2 Fläche für die Landwirtschaft

In der Teilfläche 2 wird auf einer bisher geplanten Gewerblichen Baufläche eine Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Größe dieser Teilfläche entspricht der Größe der auf der Teilfläche 1 dargestellten Gewerblichen Baufläche. Die tatsächlich gegenwärtig ausgeübte Nutzungsart auf dieser Teilfläche ist die Ackernutzung.

6. Kennzeichnungen

Altbergbau

Im Planungsbereich (oder unmittelbar angrenzend) wurden die nachfolgend aufgeführten Bergwerksanlagen betrieben:

Teilfläche 1:

Name: Wilhelm-Adolf bei Lebendorf

Abbautechnologie: Tiefbau / Tagebau

Abbauzeitraum: 1824 bis 1914

Abbauteufe: Im Tiefbau 25 bis 65 m

Bodenschatz: Braunkohle

Rechtsnachfolge: ohne

Die Braunkohle wurde nach dem Verfahren des Pfeilerbruchbaues abgebaut. Dieses Verfahren ist dadurch charakterisiert, dass in die ausgekohlten Räume kein Versatz eingebracht wurde. Nach dem Herausnehmen des Ausbaues, dem so genannten Rauben des Holzes, senkten sich die aufliegenden Gebirgsschichten ab und füllten die Abbauhohlräume aus.

Für die Kohlegewinnung im Tiefbau gilt:

Die großflächigen Senkungen der Tagesoberfläche als Folge des Abbaus dürften kurze Zeit nach der Abbautätigkeit abgeklungen sein. Bei Belastungen können in Folge der Vorbeanspruchung des Deckgebirges weitere Senkungen auftreten. Diese Setzungen können wegen der Wechsel zwischen Pfeilern und Abbauen ungleichmäßig ablaufen. In den Randbereichen der Abbaugebiete treten nach bisherigen Erfahrungen solche Setzungen besonders ungleichmäßig auf.

Das Auftreten von örtlichen trichterförmigen Einbrüchen der Tagesoberfläche, so genannten Tagesbrüchen, als Folge des Zubruchgehens noch vorhandener Grubenbaue kann nicht völlig ausgeschlossen werden. Nach bisherigen Erfahrungen werden im zur Diskussion stehenden Bereich die Durchmesser möglicher Tagesbrüche 6 m nicht überschreiten.

Den Auswirkungen ungleichmäßiger Setzungen ist durch geeignete bautechnische Maßnahmen zu begegnen. Der Möglichkeit des Auftretens von Tagesbrüchen ist bei der Durchführung des Vorhabens Rechnung zu tragen. Durch geeignete Fundamentausbildung ist zu gewährleisten, dass Tagesbrüche ohne den Einsturz des Bauwerks oder Teilen davon überspannt werden.

Für den Braunkohlentagebau / Tagebaurestloch gilt:

Die Setzungen der verkippten Massen sind erfahrungsgemäß abgeklungen. Diese Aussage gilt nur für den unbelasteten Zustand. Bei erneuten Belastungen, z.B. durch eine Bebauung, sind weitere geringe Setzungen möglich. Diese Setzungen können auf Grund der meist unterschiedlichen Bodenzusammensetzungen von Tagebaukippen und auch den Randgebieten der Kippen im Übergangsbereich zu den gewachsenen Böden ungleichmäßig ablaufen.

Belastungen in diesem Sinne sind auch Wasserspiegelschwankungen in der Kippe (Wasserspiegelanstieg oder -absenkung).

Bei der Bebauung der verkippten Flächen ist der Möglichkeit der Setzungen bei Belastungen durch Baugrundgutachten und Realisierung sich daraus abzuleitender Maßnahmen Rechnung zu tragen.

Im Jahr 1998 erfolgte eine Standsicherheitseinschätzung für den Flanschenteich und den Pingelsteich. Laut dieser Einschätzung ist eine Gefährdung von Schutzgütern nicht gegeben.

Wegen der Erforderlichkeit einer geeigneten Fundamentausbildung zum Schutz vor Tagesbrüchen in der Folge des Altbergbaus werden die Bereiche mit Altbergbau im Tiefbau nach § 5 Abs. 3 Nr. 1 BauGB als Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind, gekennzeichnet. Wegen der Erforderlichkeit von Maßnahmen zum Schutz vor Setzungen der verkippten Massen des Braunkohlentagebaus werden die Bereiche mit Altbergbau im Tagebau nach § 5 Abs. 3 Nr. 1 BauGB als Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind, gekennzeichnet.

Teilfläche 2:

Name: Kupferschieferabbau bei Könnern/Golbitz („Cönnerscher und Gollwitzer Schiefer Bergwerck“)

Abbautechnologie: Tiefbau

Abbauzeitraum: 17./18. Jahrhundert

Abbauteufe: oberflächennah bis 185 m

Bodenschatz: Kupferschiefer

Rechtsnachfolge: ohne

Der ehemalige Kupferschieferbergbau bei Golbitz und Könnern baute den Kupferschiefer im Tiefbau in Teufen von vermutlich äußerster Oberflächennähe bis möglicherweise zu 185 m ab. Wie aus den Unterlagen hervorgeht, befinden sich in dem Abbaubereich zahlreiche Tagesöffnungen (Schächte und Lichtlöcher), deren Lage nur noch teilweise anhand der im Gelände vorhandenen Klein- und Kleinsthalden erkennbar sind. Zu großen Teilen sind die Halden aber eingeebnet. Über den Verwahrungszustand der unterirdischen bergmännischen Hohlräume sowie der Schächte und Lichtlöcher liegen keine Angaben vor.

Die großflächigen Senkungen der Tagesoberfläche als Folge des Abbaus sind abgeklungen. Das Auftreten von örtlichen, trichterförmigen Einbrüchen der Tagesoberfläche, sogenannten Tagesbrüchen, als Folge des Zubruchgehens noch vorhandener Grubenbaue kann nicht völlig ausgeschlossen werden. Insbesondere wegen der nicht bekannten Teufenlagen sind genaue Aussagen zu Tagesbruchwahrscheinlichkeit und Abmessungen möglicher Bruchtrichter nicht möglich.

Schächte und Lichtlöcher dieser Art und Entstehungszeit wurden oft verwahrt, indem in einem mittleren bis oberflächennahen Bereich eine Bühne aus doppelter Balkenlage eingebracht und der Hohlraum darüber bis zur Oberfläche verfüllt wurde. Beim Zubruchgehen der Abbühnung können solche Verfüllsäulen in z.T. beträchtlichem Maße nachgehen und stellen deshalb ein gewisses Gefährdungspotential dar.

Der Möglichkeit des Auftretens von Tagesbrüchen ist bei der Durchführung des o. a. Vorhabens Rechnung zu tragen.

Nach § 5 Abs. 3 Nr. 1 BauGB sollen Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind, gekennzeichnet werden. Da die Teilfläche 2 der 2. Änderung des Flächennutzungsplans nicht als Baufläche dargestellt wird und deshalb nicht für eine Bebauung vorgesehen ist, ist eine entsprechende Kennzeichnung dieser Teilfläche nicht erforderlich und unterbleibt.

Hinweis:

Wegen der bergbaulichen Vorbeanspruchung des Deckgebirges ist ein zuverlässiges (kontrollfähiges) und langzeitstabiles Regime der Fassung und Ableitung der Oberflächengewässer unbedingt erforderlich.

Sollten bei den Gründungsarbeiten Anzeichen auf das Vorhandensein von bergmännischen Anlagen (Schächte, Lichtlöcher) angetroffen werden, bittet Landesamt für Geologie und Bergwesen um umgehende Information.

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. Für das Gebiet der 2. Änderung des Flächennutzungsplans werden gegenwärtig keine anderen Planungen aufgestellt, die einer Umweltprüfung zu unterziehen wären.

Der Umweltprüfung werden die Darstellungen der 2. Änderung des Flächennutzungsplans unterzogen. In der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Darstellungen der 2. 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 2. Änderung
Detaillierungsgrad: Biotoptypen

Boden:

Untersuchungsumfang: Geltungsbereich der 2. Änderung
Detaillierungsgrad: Bodenkarte

Wasser:

Untersuchungsrahmen: Geltungsbereich der 2. Änderung
Detaillierungsgrad: Die beabsichtigte Regenwasserbeseitigung wird verbal beschrieben.

Luft:

Untersuchungsumfang: Geltungsbereich der 2. Änderung
Detaillierungsgrad: gemäß Vorgaben aus der TA Luft, 39. BImSchV

Klima:

Untersuchungsumfang: Geltungsbereich der 2. Änderung
Detaillierungsgrad: gemäß klimatischer Grundgegebenheiten

Landschaft:

Untersuchungsumfang: Geltungsbereich der 2. Änderung
Detaillierungsgrad: gemäß Biotoptypen

Menschen:

Untersuchungsumfang: Geltungsbereich der 2. 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 2. 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 2. Änderung des Flächennutzungsplans herangezogen werden.

7.1.2 Inhalt und Ziele der 2. Änderung des Flächennutzungsplans

Die Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der 2. Änderung des Flächennutzungsplans, einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Plans, muss nach Nr. 1a der Anlage 1 zum Baugesetzbuch Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben enthalten. Die Ziele der 2. Änderung des Flächennutzungsplans können dem Kapitel 4 und die Inhalte der 2. 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 2. Änderung des Flächennutzungsplans von Bedeutung sind, bei dessen Aufstellung berücksichtigt werden, kann Kapitel 7.2 entnommen werden.

7.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

7.2.1 Teilfläche 1 „Flanschenwerk“

Schutzgut	Gegenwärtiger Zustand und dessen Bewertung	Auswirkungen auf die Umwelt, Maßnahmen	Ziele der Fachgesetze und Fachpläne und deren Berücksichtigung	Bewertung
Tiere und Pflanzen	<p>Tiere:</p> <ul style="list-style-type: none"> - keine Angaben vorhanden <i>(Bewertung nicht möglich)</i> <p>Biotoptypen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - im Bereich der ehemaligen Werkssiedlung "Unbefestigter Platz" (VPX), Lebendorfer Straße "Ein- bis zweispurige Straße (versiegelt)" (VSB), Grundstück Siedlung 25a "Einzelstehendes Haus" (BWA), "Bungalow" (BWD) und "Schuppen" (BWF) <i>(teilweise bereits bebaut und im überwiegenden Teil [der ehemaligen Werkssiedlung] noch mit Bestandsschutz, deshalb ohne Bedeutung)</i> <p>Pflanzenarten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - keine gefährdete oder besonders geschützte Pflanzenart bekannt <i>(ohne Bedeutung)</i> <p>Potentielle natürliche Vegetation:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Siedlungsgebiete <i>(teilweise Versiegelung, ohne Bedeutung)</i> <p>Schutzgebiete und -objekte: keine</p>	<ul style="list-style-type: none"> - kein Verlust von nachgewiesenen Lebensräumen 	<p>Fachgesetze: keine Landschaftsplan: keine</p>	<p>nicht erheblich</p>

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
Boden	<p>Bodentyp: überwiegend aufgetragener Boden, Schwarzerde Bodenart: nach Bodenkarte periglaziärer Sandlehm (Sandlöss) über carbonathaltigen, glazifluvialen Sand (Schmelzwassersand), nach Bodenschätzung anlehmiger Sand Bodenzahl: 24 (geringe Bedeutung als Standort für land- und forstwirtschaftliche Nutzung, hohe Bedeutung für „Regelung im Wasserhaushalt“) Zulässiger Versiegelungsgrad: >25% (ohne Bedeutung, da bereits bebauten Grundstücke oder ehemals bebauten Grundstücke mit Bestandsschutz)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Verlust von Boden - Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle 	<p>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 (aufgrund der bereits bisher bebauten Grundstücke sparsamer Umgang mit dem Boden; Ziele berücksichtigt)</p>	nicht erheblich
Wasser	<p>Oberflächengewässer: Flanschenteich und Pingelscher Teich am östlichen Rand der Teilfläche Grundwasser: - Grundwasser in gestörten Gebieten gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen ungeschützt - Grundwasser <10 m unter Flur - Fließrichtung Grundwasser in Richtung Fuhne (geringer Wert aufgrund der Vorbelastung durch planungsrechtlich zulässige Versiegelung) Schutz-/ Überschwemmungsgebiete: nicht vorhanden, kein Hochwasserrisiko</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Verringerung der Grundwasserneubildung durch zu erwartende höhere Versiegelung von Boden 	<p>Fachgesetze: - Vermeidung einer Verschlechterung des mengenmäßigen und chemischen Zustands des Grundwassers (§ 47 Abs. 1 WHG) Landschaftsplan: keine (Verringerung der Grundwasserneubildung durch Bodenversiegelungen, Berücksichtigung des Ziels im Hinblick auf den gegenwärtig geringer versiegelten Bodenanteil im Geltungsbereich nicht möglich)</p>	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	Immissionswerte der TA Luft, der 39. BImSchV wurden im Jahr 2013 unterschritten (LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ 2014)	- geringe Emissionen von Luftschadstoffen in Gewerbegebieten, Emissionen von Luftschadstoffen abhängig von der genutzten Energieart zur Deckung des Wärmeenergiebedarfs, jedoch keine erheblichen Auswirkungen durch gesetzliche Verpflichtung zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte der genannten Vorschrift	Fachgesetze: keine - Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen (§ 50 BImSchG) Landschaftsplan: keine <i>(Ziel erfüllt, da schädliche Umwelteinwirkungen und schwere Unfälle in eingeschränkten Gewerbegebieten und durch gegenwärtige Nutzung in den Gewerbegebieten nicht zu erwarten)</i>	nicht erheblich
Klima	- Freilandklima (keine Überwärmung tagsüber, kaum Behinderungen des Luftmassenaustauschs, bioklimatisch nicht belastend Luftleitbahnen: - wegen der geringen Größe benachbarter Wohnnutzungen 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 festgesetzten Baugebiete keine Beeinträchtigung der Luftsituation zu erwarten)</i>	nicht erheblich
Landschaft	- große Vorbelastung durch die Veränderungen des Landschaftsbildes durch die Errichtung der Gebäude des Flanschenwerks <i>(geringer landschaftsästhetischer Wert)</i>	- Baugrundstücke bereits bisher bebaut, dadurch keine erhebliche Veränderung der baulichen Situation	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
Biologische Vielfalt	konkrete Angaben liegen nicht vor	<ul style="list-style-type: none"> - bei Versickerung des Niederschlagswassers Beitrag zur biologischen Vielfalt - bei Nutzung oder Gewinnung erneuerbarer Energien Beitrag zur biologischen Vielfalt - durch Nutzung bereits bebauter Grundstücke Beitrag zur biologischen Vielfalt 	<p>Fachgesetze:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dauerhafte Sicherung der biologischen Vielfalt (§ 1 Abs. 2 BNatSchG) <p>Landschaftsplan: keine <i>(Ziel erfüllt, da Nutzung bereits bebauter Grundstücke Beitrag zur biologischen Vielfalt und weitere Beiträge zur biologischen Vielfalt abhängig von der Ausgestaltung der Verwirklichung eines nachfolgenden Bebauungsplans möglich)</i></p>	nicht erheblich
Mensch und seine Gesundheit	<p>Wohnen:</p> <p>Geltungsbereich gegenwärtig nicht ständig bewohnt</p> <p>Lärm</p> <ul style="list-style-type: none"> - nördlich Geltungsbereich Vorbelastung durch Gewerbelärm des Flanschenwerks <p>Erholung</p> <p>Erholungsfunktion im Bereich des Bungalows auf dem Grundstück Siedlung 25a und Nutzung von : Flanschenteich und Pingelschem Teich als Angelgewässer sowie nicht öffentliche Badenutzung, Wegebeziehungen nur auf bestehenden Verkehrsflächen im Geltungsbereich</p>	<ul style="list-style-type: none"> - geringe Emissionen von Luftschadstoffen durch gegenwärtige Nutzung (benachbartes Flanschenwerk), Emissionen von Luftschadstoffen abhängig von der genutzten Energieart zur Deckung des Wärmeenergiebedarfs - keine erheblichen Auswirkungen der Emission von Luftschadstoffen durch gesetzliche Verpflichtung zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte - Verluste von Wegeverbindungen nur im Bereich der ehemaligen Werksiedlung, dort jedoch keine Bedeutung für die Erholung 	<p>Fachgesetze:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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) <p>Landschaftsplan: keine <i>(Ziele erfüllt., da schädliche Umwelteinwirkungen und schwere Unfälle nicht zu erwarten)</i></p>	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	Kulturdenkmale: nicht vorhanden Sachgüter: - Elektrizitätsleitungen der MITNETZ Strom mbH - Trinkwasserleitungen der MIDEWA - Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH	keine <i>(Leitungsbestände sind zu erhalten oder zu verlegen)</i>	Fachgesetze: keine Landschaftsplan: keine	nicht erheblich
Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen	- Bisherige bauliche Nutzung führte zu Versiegelungen des gewachsenen Bodens, dadurch gegenwärtig nur geringwertige Lebensräume für Tiere und Pflanzen - durch das nördlich angrenzende Flanschenwerk Vorbelastung durch Gewerbelärm - durch die geringe Größe und fehlende Dauerhaftigkeit benachbarter Wohnnutzungen im Bereich der Wochenendhaus-siedlung geringe Bedeutung für das Mikroklima	–	–	nicht erheblich
Gesamtbewertung			nicht erheblich	

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

7.2.2 Teilfläche 2 an der Gemarkungsgrenze Golbitz

Die Teilfläche 2 der 2. Änderung des Flächennutzungsplans wird in ihrer Darstellung der Art der Bodennutzung als geplante Gewerbliche Baufläche verkleinert. Die nicht mehr als geplante Gewerbliche Baufläche dargestellte Teilfläche wird entsprechend der dort tatsächlich vorhandenen Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Wo durch die 2. Änderung des Flächennutzungsplans die bisherige Darstellung nicht geändert wird, sind keine zusätzlichen oder grundsätzlich anderen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten. Dort befinden sich Böden der Bodenart Lehm mit hoher bis sehr hoher Bedeutung als Standort für land- und forstwirtschaftliche Nutzung. Auf der Fläche für die Landwirtschaft, die im Flächennutzungsplan bisher als geplante Gewerbliche Baufläche dargestellt war, sind ebenfalls keine zusätzlichen oder grundsätzlich anderen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten. Eine Umweltprüfung ist deshalb für diese Teilfläche nicht erforderlich und erfolgt nicht.

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 leer stehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt werden. Alle bestehenden Industrie- und Gewerbeflächen, insbesondere an den Zentralen Orten, haben gemäß Ziel 59 des LEP-LSA 2010 eine besondere Bedeutung für Unternehmensansiedlung und -entwicklung. Die Erweiterung dieser Gebiete liegt gemäß Ziel 60 des LEP-LSA 2010 im öffentlichen Interesse und hat Vorrang vor anderen Nutzungen und der Neuerschließung von Flächen.

Die Darstellungen der 2. Änderung des Flächennutzungsplans ermöglichen und fördern die weitere Entwicklung der bestehenden Industrie- und Gewerbefläche im Bereich des Flanschenwerks. Somit sind die neu dargestellten Gewerblichen Bauflächen standörtlich gebunden, so dass Standortalternativen nicht geprüft werden müssen.

Das Flanschenwerk, das Anlass zur Aufstellung der 2. Änderung des Flächennutzungsplans ist, ist am Standort bereits vorhanden, so dass Vorhabensalternativen zur Aufstellung der 2. Änderung des Flächennutzungsplans nicht zu prüfen sind.

Ziel der 2. Änderung des Flächennutzungsplans ist es, den vorhandenen Standort des Flanschenwerks langfristig zu sichern und Erweiterungsflächen für das Werk zu schaffen. Deshalb ist der Standort der in der 2. Änderung dargestellten Gewerblichen Bauflächen örtlich gebunden. Im Hinblick auf die Darstellung von Gewerblichen Bauflächen macht deshalb eine Betrachtung des übrigen Teile des Gebiets der Stadt Könnern keinen Sinn und erfolgt nicht.

Die auf der Teilfläche 2 an der Gemarkungsgrenze Golbitz bisher dargestellte Art der Bodennutzung wird entgegen der bisherigen Darstellung im Flächennutzungsplan durch die 2. Änderung des Flächennutzungsplans nicht verändert. Eine Prüfung von Alternativen für die Teilfläche 2 ist deshalb nicht erforderlich.

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 hinausgehende 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 Umweltberichts bestanden nicht.

7.4.3 Überwachung

Die Gemeinden überwachen gemäß § 4c 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.

Die Überwachung beschränkt sich auf die erheblichen Umweltauswirkungen. 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 2. Änderung des Flächennutzungsplans auftreten. Die Überwachung beschränkt sich nicht auf diejenigen erheblichen Umweltauswirkungen, die bei der Verwirklichung der Projekte entstehen, für deren Zulassung die 2. 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 2. 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 2. Änderung des Flächennutzungsplans ist deshalb 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 2. Änderung des Flächennutzungsplans mit ihren Darstellungen die gesetzlichen Umweltaanforderungen erfüllt und entsprechend dem Wissensstand als umweltverträglich zu bewerten ist.

Die einzelnen beschriebenen und bewerteten Umweltauswirkungen zeigen, dass eine Vereinbarkeit der 2. Änderung des Flächennutzungsplans mit den gesetzlichen Umweltaanforderungen gegeben ist.

Wesentliche Auswirkungen auf den Menschen werden nicht entstehen. Durch die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden an den benachbarten Wochenendhäusern erhebliche Belästigungen durch Gewerbelärm vermieden.

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 2. Änderung des Flächennutzungsplans als mit den gesetzlichen Umweltaanforderungen vereinbar angesehen. Die 2. Änderung des Flächennutzungsplans erfüllt die gesetzlichen Umweltaanforderungen.

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 2. 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 2. Änderung des Flächennutzungsplans können dem Kapitel 4 und deren Inhalt 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 2. 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 2. Änderung des Flächennutzungsplans werden auf der Grundlage des derzeitigen Kenntnisstands die prognostizierten Umweltauswirkungen ermittelt. Danach lässt sich feststellen, dass erhebliche Umweltauswirkungen durch die 2. Änderung des Flächennutzungsplans nicht zu erwarten sind.

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

Grundsätzlich ist für die der 2. Änderung des Flächennutzungsplans eine Überwachung von dessen Umweltauswirkungen durchzuführen. Da erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen nicht zu erwarten sind, kann jedoch auf eine Überwachung verzichtet werden.

Der Umweltbericht zeigt, dass eine Vereinbarkeit der der 2. Änderung des Flächennutzungsplans mit den gesetzlichen Umwelanforderungen gegeben ist. Es werden keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen festgestellt. Insgesamt werden die Darstellungen der 2. Änderung des Flächennutzungsplans als mit den gesetzlichen Umwelanforderungen vereinbar angesehen. Die 2. Änderung des Flächennutzungsplans erfüllt die gesetzlichen Umwelanforderungen.

7.5 Verträglichkeit mit der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie

Projekte sind gemäß § 34 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung zu überprüfen. Pläne sind insbesondere auch Flächennutzungspläne (s. a. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB).

„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 2015/69/EU der Kommission vom 03.12.2014 zur Verabschiedung einer achten aktualisierten Liste von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung in der kontinentalen biogeografischen Region sind die „Auenwälder bei Plötzkau“ als Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung enthalten.

In einer Entfernung von etwa 4.000 m zum Geltungsbereich befindet sich das südlichste Teilgebiet des Gebiets von gemeinschaftlicher Bedeutung „Auenwälder bei Plötzkau“ (Code: DE 4236 301). Mit dem südlichsten Teilgebiet dieses Gebiets von gemeinschaftlicher Bedeutung befindet sich in der Umgebung des Geltungsbereichs ein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung im Sinne von § 7 Abs. 1 Nr. 6 BNatSchG.

Beeinträchtigungen dieses Gebietes durch die Verwirklichung der 2. Änderung des Flächennutzungsplans werden aufgrund dieser großen Entfernung, der räumlich trennenden Wirkung der Saale und den vorherrschenden Windrichtungen nicht erwartet. Auf die Durchführung einer Vorprüfung wird verzichtet. Ziel der Vorprüfung ist zu untersuchen, ob der Projektbegriff im Sinne von § 34 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG erfüllt ist. Der Projektbegriff ist nur erfüllt, wenn das Vorhaben einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen geeignet ist, ein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung erheblich zu beeinträchtigen.

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 einem zeitlich nachfolgenden Bebauungsplan ermittelt. Deshalb kann gegenwärtig noch nicht abgesehen werden, in welchem Umfang die Durchführung und Sicherung von Ausgleichsmaßnahmen für die Verwirklichung der 2. Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich werden wird.

In der Teilfläche 2 der 2. Änderung des Flächennutzungsplans wird die dort bisher dargestellte Art der Bodennutzung gegenüber einer ursprünglichen Planungsabsicht nicht geändert, so dass für diese Teilfläche auch keine Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft erforderlich sind.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

Bodenordnung

Innerhalb des Geltungsbereichs der 2. 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 2. Änderung des Flächennutzungsplans werden keine Entschädigungsansprüche im Sinne der §§ 39 bis 44 BauGB ausgelöst. Es entstehen Eigentümern und Nutzungsberechtigten keine Vertrauensschäden.

Ein möglicher Wertverlust der Grundstücke der benachbarten Wochenendhaussiedlung durch die Darstellung der an diese Siedlung angrenzenden Gewerblichen Baufläche in der 2. Änderung des Flächennutzungsplans wäre schwierig festzustellen. Nach § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB sind flächendeckend durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustands zu ermitteln (Bodenrichtwerte). Für die Bungalowsiedlung sind bisher keine Bodenrichtwerte ermittelt worden. Für die Flächen der benachbarten ehemaligen Werkssiedlung liegt der Bodenrichtwert (Stichtag: 31.12.2014) bei 8 € je m².

Unabhängig davon bestehen für etwaige Wertminderungen der Grundstücke in der Bungalowsiedlung keine Ansprüche auf Entschädigung. Durch die 2. Änderung des Flächennutzungsplans entstehen keine Vertrauensschäden im Sinne des § 39 BauGB, weil Entschädigungsansprüche wegen Vertrauensschaden Ansprüche nach § 39 Satz 1 BauGB nur für Grundstücke im Gebiet von rechtskräftigen Bebauungsplänen vorgesehen sind, für das Gebiet der Bungalowsiedlung aber ein Bebauungsplan nicht besteht. Die 2. Änderung des Flächennutzungsplans begründet auch keine Entschädigungsansprüche nach §§ 40, 41 und 42 BauGB.

Erschließung

Für die Verwirklichung der 2. 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 die 2. 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 2. Änderung des Flächennutzungsplans nicht gegeben. Die Darstellungen geben die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung im räumlichen Geltungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplans wieder.

Verkehr

Durch die Darstellungen der 2. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich der Teilfläche 1 ist gegenüber der bisherigen Situation zusätzliches Verkehrsaufkommen allenfalls in geringem Umfang zu erwarten.

Wirtschaft

Durch die Darstellungen der 2. Änderung des Flächennutzungsplans werden im Bereich der Teilfläche 1 die gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten auf bereits bebauten Grundstücken erweitert. Damit werden die weiteren Entwicklungsmöglichkeiten des vorhandenen Flanschenwerks planungsrechtlich abgesichert sowie die Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen in der Stadt Könnern gefördert.

Haushalt der Stadt Könnern

Zur Verwirklichung der 2. Änderung des Flächennutzungsplans sind Haushaltsmittel der Stadt Könnern nicht erforderlich.

10. Flächenbilanz

Die Flächenbilanz vor und nach der 2. Änderung des Flächennutzungsplans kann den folgenden Tabellen entnommen werden. Die Tabellen beinhalten die jeweiligen Flächennutzungen für die beiden Teilflächen und die Flächennutzungen für die Summe beider Teilflächen der 2. Änderung des Flächennutzungsplans.

Teilfläche 1

Bestand

Nutzungsart	Flächengröße im Geltungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplans in ha	Flächenanteil in %
Gemischte Baufläche (M)	2,2492	90,54
Wohnbaufläche (W)	0,2351	9,46
Gesamt	2,4843	100,00

Tabelle 2: Flächenbilanz vor der 2. Änderung des Flächennutzungsplans, Teilfläche 1

Planung

Nutzungsart	Flächengröße im Geltungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplans in ha	Flächenanteil in %
Gewerbliche Baufläche (G)	2,4260	97,65
Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wochenendhäuser“ (SO)	0,0583	2,35
Gesamt	2,4843	100,00

Tabelle 3: Flächenbilanz nach der 2. Änderung des Flächennutzungsplans, Teilfläche 1

Teilfläche 2

Bestand

Nutzungsart	Flächengröße im Geltungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplans in ha	Flächenanteil in %
Gewerbliche Baufläche (G)	2,4260	100,00
Gesamt	2,4260	100,00

Tabelle 4: Flächenbilanz vor der 2. Änderung des Flächennutzungsplans, Teilfläche 2

Planung

Nutzungsart	Flächengröße im Geltungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplans in ha	Flächenanteil in %
Fläche für die Landwirtschaft	2,4260	100,00
Gesamt	2,4260	100,00

Tabelle 5: Flächenbilanz nach der 2. Änderung des Flächennutzungsplans, Teilfläche 2

Gesamte Fläche der 2. Änderung des Flächennutzungsplans

Bestand

Nutzungsart	Flächengröße im Geltungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplans in ha	Flächenanteil in %
Gewerbliche Baufläche (G)	2,4260	49,41
Gemischte Baufläche (M)	2,2492	45,80
Wohnbaufläche (W)	0,2351	4,79
Gesamt	4,9103	100,00

Tabelle 6: Flächenbilanz vor der 2. Änderung des Flächennutzungsplans

Planung

Nutzungsart	Flächengröße im Geltungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplans in ha	Flächenanteil in %
Gewerbliche Baufläche (G)	2,4260	49,41
Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wochenendhäuser“ (SO)	0,0583	1,18
Fläche für die Landwirtschaft	2,4260	49,41
Gesamt	4,9103	100,00

Tabelle 7: Flächenbilanz nach der 2. Änderung des Flächennutzungsplans

Literaturverzeichnis

INGENIEURBÜRO BAUMEISTER (2009):
Flächennutzungsplan der Stadt Könnern. Bernburg.

LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ (2014):
Immissionsschutzbericht 2013. Halle.

PLANUNGSGEMEINSCHAFT MENSCH UND UMWELT (2001):
Ökologisches Verbundsystem des Landes Sachsen-Anhalt. Planung von Biotopverbundsystemen im Landkreis Bernburg. Landsberg.

WEGA INTERPLAN (1997):
Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Könnern. Könnern.

Rechtsvorschriften

Europäische Union

Durchführungsbeschluss 2015/69/EU der Kommission vom 03.12.2014 gemäß der Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Verabschiedung einer achten aktualisierten Liste von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung in der kontinentalen biogeografischen Region (ABl. EG Nr. L 18 S. 1)

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 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1740)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 100 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)

Melderechtsrahmengesetz (MRRG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.04.2002 (BGBl. I S. 1342), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.08.2013 (BGBl. I S. 3458)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Raumordnungsgesetz (ROG) in der Neufassung vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)

Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26.08.1998 (GMBI. S. 503)

Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen (39. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, 39. BImSchV) vom 02.08.2010 (BGBl. I S. 1065)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15.11.2014 (BGBl. I S. 1724)

Land Sachsen-Anhalt

Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23.04.2015 (GVBl. LSA S. 170)

Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 10.12.2010 (GVBl. LSA S. 569), geändert durch § 1 des Gesetzes vom 15. Januar 2015 (GVBl. LSA S. 21)

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 (MBI. LSA S. 685), zuletzt geändert durch Runderlass vom 12.03.2009 (MBI. LSA S. 250)

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

Verordnung über die Errichtung des ökologischen Netzes Natura 2000 vom 23.03.2007 (GVBl. LSA S. 82)