



# **Stadt Könnern**

## **Salzlandkreis**

### **Bebauungsplan Nr. 2/2025**

### **„Gewerbe- und Industriegebiet Nord III“**

Fassung: Vorentwurf  
Stand: November 2025

## **Begründung**

Planverfasser im Auftrag der  
Saleck Vermögensverwaltung GmbH, Langenfeld

Dipl.- Ing. Nathalie Khurana  
Landschaftsarchitektin  
AK LSA 1601-02-1-c

Landschaftsarchitektur, Stadt- und Dorfplanung  
Lindenstraße 22 06449 Aschersleben



<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>	Seite
<b>1. Planungsgrundlagen</b> .....	4
1.1 Planungsanlass .....	4
1.2 Rechtsgrundlagen .....	5
1.3 Planungsablauf .....	6
1.4 Raumordnerische Vorgaben .....	7
1.5 Geltungsbereich .....	14
1.6 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	15
<b>2. Begründung</b> .....	16
2.1 Allgemein .....	16
<b>3. Begründung der Art und Maß der baulichen Nutzung</b> .....	16
3.1 Art der baulichen Nutzung .....	16
3.2 Maß der baulichen Nutzung .....	16
3.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen .....	17
3.4 Verkehrserschließung .....	18
3.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	18
3.6 Artenschutzrechtliche Maßnahmen .....	20
<b>4. Belange der Geologie und des Bergwesens</b> .....	25
<b>5. Belange der Verkehrserschließung</b> .....	25
5.1 Fließender Verkehr .....	25
5.2 Ruhender Verkehr .....	28
5.3 Örtlicher Personennahverkehr .....	28
5.4 Radverkehr .....	28
<b>6. Belange der stadttechnischen Erschließung</b> .....	28
6.1 Trinkwasserversorgung .....	28
6.2 Schmutzwasserentsorgung .....	29
6.3 Niederschlagswasserentsorgung .....	29
6.4 Löschwasserversorgung .....	30
6.5 Elektroenergieversorgung .....	30
6.6 Gasversorgung .....	31
6.7 Fernmeldeversorgung .....	31
6.8 Müll- und Abfallentsorgung .....	31
<b>7. Belange des Bodenschutzes</b> .....	32
<b>8. Belange des Denkmalschutzes</b> .....	33
<b>9. Belange des Gewässerschutzes</b> .....	34
<b>10. Belange des Brand- und Katastrophenschutzes</b> .....	34
<b>11. Belange des Immissionsschutzes</b> .....	35
<b>12. Belange der Landwirtschaft</b> .....	36
<b>13. Belange der Vermessung</b> .....	37
<b>14. Belange des Natur- und Umweltschutzes, Umweltbericht</b> .....	38
<b>15. Flächenbilanz</b> .....	39
<b>16. Allgemein verständliche Zusammenfassung</b> .....	39
<b>17. Quellennachweis</b> .....	40

**TABELLENVERZEICHNIS**

Tabelle 1	Empfohlene Gehölzarten .....	19
Tabelle 2	Flächenbilanz .....	39



## **ABBILDUNGSVERZEICHNIS**

Abb. 1	Landesentwicklungsplan 2010 f.d. Land Sachsen-Anhalt (LEP2010) Ausschnitt...	8
Abb. 2	Ausschnitt aus dem Zweiten Entwurf der Neuaufstellung des Landesentwicklungsplanes Sachsen-Anhalt, Stand 2025.....	10
Abb. 3	Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg, rechtskräftig seit 15.07.2025, Ausschnitt.....	11
Abb. 4	Sachlicher Teilplan Energie Magdeburg, 1. Entwurf vom 19.02.2025.....	13
Abb. 5	Ausschnitt aus dem rechtswirksamen FNP der Stadt Könnern.....	15
Abb. 6	Pflanzschema für Baum-Strauchhecken.....	18
Abb. 7	Lage der Reptilienschutzzäune bei Bauarbeiten während der Aktivitätszeit.....	22
Abb. 8	Lage des Amphibienschutzzaunes bei Bauarbeiten während der Wanderungszeit.....	23

## **ANHANG**

Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 2/2025 „Gewerbe- und Industriegebiet Nord III“, Vorentwurf, Landschaftsplanung Dr. Reichhoff, Dessau-Roßlau, Stand 13.11.2025

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 2/2025 „Gewerbe- und Industriegebiet Nord III“, Landschaftsplanung Dr. Reichhoff, Dessau-Roßlau, Stand 13.11.2025



## 1. PLANUNGSGRUNDLAGEN

### 1.1 Planungsanlass

In seiner Sitzung am 04.06.2025 hat der Stadtrat der Stadt Könnern den Aufstellungsbeschluss, Beschluss Nr.: 0030/2025, des Bebauungsplans Nr. 2/2025 „Gewerbe- und Industriegebiet Nord III“ gefasst. Der Beschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Könnern Nr. 6/2025 vom 20.06.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

Planungsanlass des Bebauungsplanverfahrens der Stadt Könnern ist das konkrete Anliegen eines privaten Vorhabenträgers auf dem Gelände Flur 3, Flurstücke 1043, 29, 28/4, 28/3, 28/7, 28/9 und 26. Die Fläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 12,8 ha.

In seiner öffentlichen Sitzung am 27.08.2025 fasste der Stadtrat der Stadt Könnern den Beschluss, Beschluss Nr. 0036/2025, zur Änderung des Geltungsbereiches. Der Geltungsbereich wird um folgende Flurstücken der Flur 3 in der Gemarkung Könnern ergänzt: 33/4, 42/5 (tlw.), 37/1, 42/2, 33/1, 40/4 (tlw.), 39/3, 75/12, 1032 (tlw.), 32/2, 38, 35, 31/3, 74/12 (tlw.). Der Geltungsbereich weist nunmehr eine Größe von ca. 30 ha auf.

Im Fortgang des Verfahrens ergab sich auf Grund von Problemen beim Grundwerb durch den Vorhabenträger ein bestätigter Geltungsbereich ohne die östlich gelegenen Flurstücke 1043 und 26. Die Flurstücke innerhalb des Geltungsbereiches sind nunmehr wie folgt: 29, 28/4, 28/3, 28/7, 28/9, 33/4, 42/5 (tlw.), 37/1, 42/2, 33/1, 40/4 (tlw.), 39/3, 75/12, 1032 (tlw.), 32/2, 38, 35, 31/3, 74/12 (tlw.) der Flur 3, Gemarkung Könnern. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 230.990 m<sup>2</sup> (ca. 23,1 ha).

Ziel ist es, auf den genannten Flurstücken in der Gemarkung Könnern das Planungs- und Baurecht zu schaffen und eine städtebaulich sinnvolle zusammenhängende Entwicklung des Gesamtgebietes zu gewährleisten.

Alle Flurstücke befinden sich im Privateigentum des Vorhabenträgers bzw. in privater Hand. Das Flurstück 1032 ist als Wirtschaftsweg gewidmet.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist die östliche Hauptfläche des Plangebietes als gewerbliche Baufläche (G2) ausgewiesen. Lediglich der kleinere westliche Teil mit den Flurstücken 75/12 und 74/12 (tlw.) – ist als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen. Die Einbeziehung dieser Flurstücke in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist insofern gerechtfertigt, da diese Flurstücke im Westen an der L 50 (Hallesche Straße) und im Norden an im rechtskräftigen Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet Nord I“ festgesetzte Sonder- und Gewerbegebiete angrenzen. Der Zuschnitt und die Größe der ausgewiesenen landwirtschaftlichen Nutzfläche erschwert eine effiziente ackerbauliche Bearbeitung. Die Stadt Könnern ist in der Landes- und Regionalplanung als Vorrangstandort mit übergeordneter strategischer Bedeutung für neue Industrieansiedlungen ausgewiesen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird das Planvorhaben zur Errichtung und Betrieb eines Gewerbe- und Industriegebietes gemäß §§ 8 und 9 BauNVO bauplanungsrechtlich vorbereitet.

Mit der Planung soll entsprechend § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet werden. Im Rahmen der Planung sollen die privaten und öffentlichen Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander abgewogen werden.



Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1 a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht vom 25.06.2025 zum Bebauungsplan Nr. 02/2025 liegt als Anhang bei. Weiterhin ist der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag zum Bebauungsplan 02/2025 anliegend.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist im vorgesehenen Umfang und zum jetzigen Zeitpunkt erforderlich, um die Umsetzung des Planungsziels verbindlich festzusetzen und die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben zu schaffen.

Eine ausführliche Auseinandersetzung über den Standort und mögliche Alternativen zu den gewerblichen Bauflächen sollten bereits in der Planung des Flächennutzungsplans erfolgt sein. Hier wurden die Alternativen berücksichtigt und abgewogen und schlussendlich genehmigt.

Die bestehenden Gewerbestandorte in der Stadt Könnern wurden teilweise bereits entwickelt. Für Alternativstandorte dieses Plangebietes müsste der Flächennutzungsplan der Stadt geändert und Flächen umgewidmet werden, die für andere Nutzungen vorgesehen sind.

Die Stadt Könnern gehört gemäß LEP LSA 2010 zu den Vorrangstandorten mit übergeordneter strategischer Bedeutung für neue Industrieansiedlungen. Das geplante Vorhaben leistet einen wesentlichen Beitrag zur Stärkung des Standortes Könnern hinsichtlich gewerblicher Ansiedlungen.

Im seit 15.07.2025 rechtskräftigen Regionalen Entwicklungsplanes Magdeburg liegt das Plangebiet innerhalb der festgelegten Fläche als Standort mit übergeordneter strategischer Bedeutung für neue Industrieansiedlungen und befindet sich somit im Einklang mit der Festschreibung im LEP LSA 2010.

Für die nördlich der in Rede stehenden Flächen besteht bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 04/2021 „Erweiterung Gewerbegebiet Nord I“. Nordöstlich sowie östlich liegt der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes 01/2021 „Gewerbegebiet Nord II“.

Das Plangebiet beeinträchtigt aufgrund seiner Lage außerhalb des Siedlungsgefüges nicht die städtebauliche Entwicklung der Stadt Könnern.

## 1.2 Rechtsgrundlagen

- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I, S. 2986), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist
- Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23. April 2015 (GVBl. Nr. 9 vom 28.04.2015, S. 170), geändert durch Gesetz vom 14. Februar 2024 (GVBl. LSA S. 23)
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes-Sachsen Anhalt vom 16. Februar 2011 (GVBl. LSA S. 160)
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (PlanZV 90) (BGBl. I, 1991 I S. 58) vom Januar 1991, die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist



- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013 (GVBl. LSA S. 440, 441), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Juni 2024 (GVBl. LSA S. 150)
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP MD), beschlossen durch die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg am 19.02.2025 (RV 04/2025), genehmigt durch die obersten Landesentwicklungsbehörde am 26.05.2025, wirksam geworden am 15.07.2025 (Amtsblatt LVwA Nr. 07/2025)
- Sachlichen Teilplan „Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur – Zentrale Orte/Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge/Großflächiger Einzelhandel im Planungsregion Magdeburg“, wirksam vom 16.04.2024
- Entwurf der Anlage 1 (Konzept für die Festlegung der Gebiete für die Nutzung der Windenergie-Methodenband) als Grundlage für die weitere Entwicklung des Sachlichen Teilplanes „Ziele und Grundsätze zur Energie in der Planungsregion Magdeburg“ vom 23.10.2024.
- Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (GVBl. LSA 2011, S. 160) in Kraft getreten am 12. März 2011,
- Zweiter Entwurf zur Neuaufstellung des Landesentwicklungsplanes des Landes Sachsen-Anhalt mit Kabinettsbeschluss vom 02.09.2025 zur Beteiligung der öffentlichen Stellen und der Öffentlichkeit freigegeben, öffentliche Auslegung im Zeitraum 15.09.2025 bis einschließlich 17.10.2025
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. I Nr. 323)
- Naturschutzgesetz Land Sachsen - Anhalt (NatSchG LSA), vom 10.12.2010 (GVBl. LSA S. 569), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.10.2019 (GVBl. LSA S. 346)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I, S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I, S. 306),
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (Kommunalverfassungsgesetz – KVG LSA) vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA 2014, S. 288), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2025 (GVBl. LSA S. 410).
- Straßengesetz des Landes Sachsen-Anhalt (StrG LSA) vom 06. Juli 1993 (GVBl. LSA S. 334), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. März 2023 (GVBl. LSA, S. 178),
- Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG) Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie vom 20. Mai 2020 (BGBl. I, S. 1041), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 3334) geändert worden ist
- Telekommunikationsgesetz (TKG) vom 23. Juni 2021 (BGBl. I, S. 1858), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 14. März 2023 (BGBl. 2023 I, Nr. 71),
- Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (Brandschutzgesetz - BrSchG) in der Fassung des Bekanntmachung vom 07. Juni 2001 (GVBl. LSA S. 190), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2020 (GVBl. LSA S. 108),
- Gesetz über die Vermeidung und Sanierung von Umweltschäden (Umweltschadensgesetz- (USchG) vom 10.05.2007 (BGBl. I S. 666) neugefasst durch Bekanntmachung vom 05. März 2021 (BGBl. I S. 346).

### 1.3 Planungsablauf

In seiner Sitzung am 04.06.2025 hat der Stadtrat der Stadt Könnern den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 2/2025 „Gewerbe- und Industriegebiet Nord III“ gefasst. Der Beschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Könnern Nr. 6/2025 vom 20.06.2025 ortsüblich bekannt gemacht.



Der Vorentwurf des Bebauungsplans mit der dazugehörigen Begründung wurde vom Stadtrat der Stadt Könnern am . .2025 angenommen und zur öffentlichen Auslegung zwecks frühzeitiger Beteiligung der Öffentlichkeit bestimmt.

Die öffentliche Auslegung fand vom . .2026 bis einschließlich . .2026 statt.

Mit dem Schreiben vom . .2026 wurden die Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden gebeten, ihre Stellungnahme zum Vorentwurf abzugeben.

In den nachfolgenden Entwurf werden alle in den eingegangenen Stellungnahmen und in der öffentlichen Auslegung enthaltenen, relevanten Hinweise und Anregungen eingearbeitet. Die Bedenken werden intern abgewogen und entsprechend bearbeitet.

Es sind folgende weitere Verfahrensschritte zu durchlaufen:

- Erstellung des Entwurfes
- Billigung und Annahme des Entwurfes durch den Stadtrat der Stadt Könnern
- Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden
- Abwägungsbeschluss des Stadtrates sowie Mitteilung des Abwägungsergebnisses
- Beschluss zur Annahme der Satzungsfassung des Bebauungsplanes, Satzungsbeschluss,
- Ausfertigung und Bekanntmachung.

#### **1.4 Raumordnerische Vorgaben**

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan LSA (LEP – LSA) festgelegt.

Der rechtskräftige Landesentwicklungsplan 2010 (LEP 2010), Veröffentlichung im GVBl. LSA 2011 S. 160 am 12. März 2011 bildet einen Rahmen für die räumliche Entwicklung des Landes Sachsen – Anhalts.

Die im Landesentwicklungsplan festgelegten Ziele (Z) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sowie bei Entscheidungen über die Zulässigkeit raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen zu beachten sowie Grundsätze (G) zu berücksichtigen.

Im rechtskräftigen **Landesentwicklungsplan 2010** sind für den Raum Könnern folgende raumordnerische Festsetzungen enthalten.

#### **Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft**

Es handelt sich hierbei um das Gebiet Nr. 4 um „Staßfurt-Köthen-Aschersleben“.

*Das Plangebiet ist von dieser Festsetzung nur im Osten des Geltungsbereiches betroffen, da der östliche größere Teil des Plangebietes bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche ausgewiesen ist. Hier wird dem Vorrangstandort mit übergeordneter strategischer Bedeutung für neue Industrieansiedlungen der Vorrang gegeben.*

#### **Vorbehaltsgebiete für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems**

Es handelt sich hierbei um das Gebiet Nr. 16 „Teile des Saaletals“ südöstlich von Könnern und Nr. 10 „Fuhne“ nordwestlich von Könnern.

*Das Plangebiet ist von dieser Festsetzung aufgrund der jeweils vorhandenen Entfernung nicht betroffen. Weiterhin ist die überwiegende Fläche im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereits als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Die geplante Nutzung des Plangebietes beeinträchtigt den Aufbau dieser vorgesehenen Flächen für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems nicht.*



**Vorrangstandorte mit übergeordneter strategischer Bedeutung für neue Industrieansiedlungen,**  
Die Stadt Könnern zählt zu diesen Standorten.

*Das Plangebiet leistet einen wesentlichen Beitrag zur Stärkung des Standortes Könnern hinsichtlich der gewerblichen Ansiedlungen.*

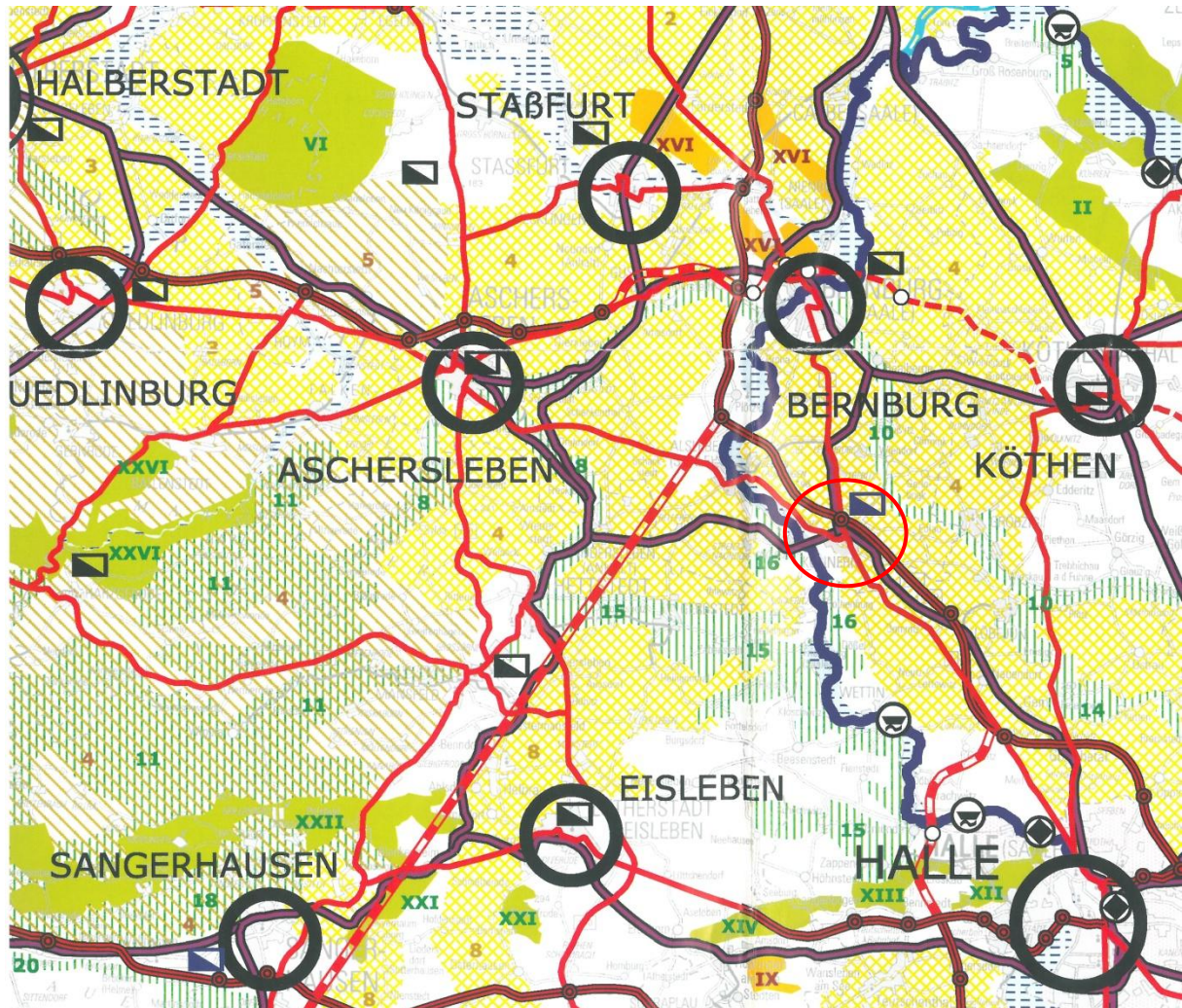


Abb. 1: Landesentwicklungsplan 2010 für das Land – Sachsen - Anhalt (LEP2010), Ausschnitt, o.M., genordet, Plangebiet innerhalb roter Markierung

### Verkehr

Die Bundesautobahn 14 verläuft zwischen der Ortslage Könnern und dem Plangebiet. Die Stadt Könnern besitzt eine Anschlussstelle (Nr. 12).

Die Stadt Könnern ist an die überregionale Schienenverbindung angeschlossen.

Die überregionale Wasserverbindung „Saale“ verläuft östlich der Stadt Könnern.

*Die guten Verkehrsanbindungen stärken den Standort Könnern und somit auch das Plangebiet.*

### Landesplanung in Neuaufstellung

Aufgrund veränderter gesellschaftlicher, wirtschaftlicher und ökologischer Rahmenbedingungen und unterschiedlicher Raumnutzungsansprüche wurde eine Neuaufstellung des Landesentwicklungsplans notwendig. Die Landesregierung Sachsen-Anhalt hat am 08.03.2022 eine Neuaufstellung des LEP beschlossen. Ziel ist es, den neuen Landesentwicklungsplan zum Ende der Legislaturperiode 2026 vorzulegen.



Die Landesregierung hat am 02.09.2025 den zweiten Entwurf zur Neuaufstellung beschlossen und zur Beteiligung freigegeben.

#### **Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft, G 7.1.1-9**

Es handelt sich hierbei um das Gebiet Nr. 4 um „Gebiet um Staßfurt-Köthen-Aschersleben“.

*Das Plangebiet ist von dieser Festsetzung nur im Osten des Geltungsbereiches betroffen, da der östliche größere Teil des Plangebietes bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche ausgewiesen ist. Hier wird dem Vorrangstandort mit übergeordneter strategischer Bedeutung für neue Industrieansiedlungen der Vorrang gegeben.*

#### **Vorbehaltsgebiete für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems, G 7.2.2-8**

Es handelt sich hierbei um das Gebiet Nr. 23 „Saale und Saalenebentäler“ südöstlich von Könnern und Nr. 13 „Fuhne“ nordwestlich von Könnern.

*Das Plangebiet ist von dieser Festsetzung aufgrund der jeweils vorhandenen Entfernung nicht betroffen. Weiterhin ist die überwiegende Fläche im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereits als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Die geplante Nutzung des Plangebietes beeinträchtigt den Aufbau dieser vorgesehenen Flächen für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems nicht.*

#### **Vorrangstandorte für landesbedeutsame Industrie und Gewerbeflächen, Z 5.1.2-1**

Die Stadt Könnern zählt zu diesen Standorten.

*Das Plangebiet leistet einen wesentlichen Beitrag zur Stärkung des Standortes Könnern hinsichtlich der gewerblichen Ansiedlungen.*

#### **Verkehr**

Die Bundesautobahn 14 verläuft zwischen der Ortslage Könnern und dem Plangebiet. Die Stadt Könnern besitzt eine Anschlussstelle (Nr. 12).

Die Stadt Könnern ist an die eingleisigen Schienenwege (nicht elektrifiziert) angeschlossen.

Die Wasserstraße „Saale“ verläuft östlich der Stadt Könnern.

*Die guten Verkehrsanbindungen stärken den Standort Könnern und somit auch das Plangebiet.*

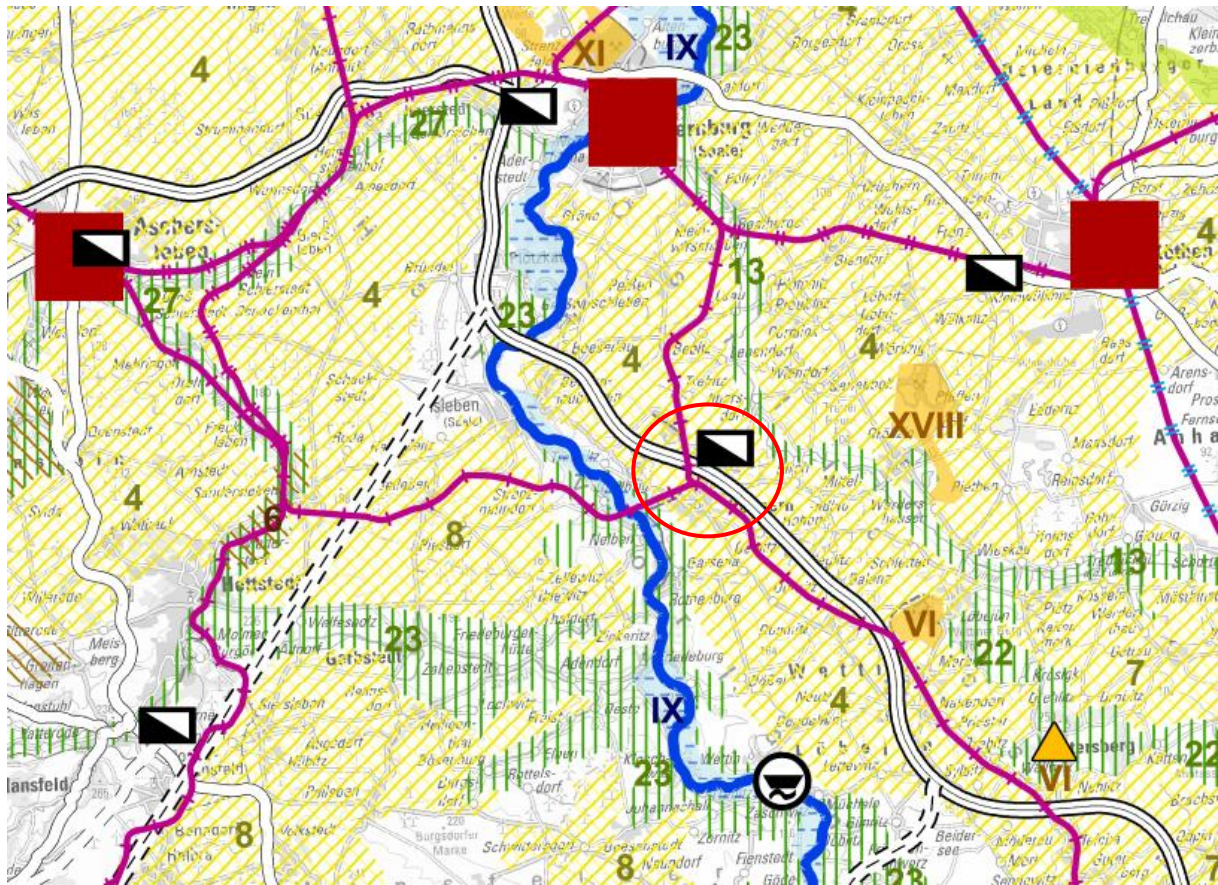


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Zweiten Entwurf der Neuaufstellung des Landesentwicklungsplanes Sachsen-Anhalt, Darstellung der Verwaltungsgrenzen auf der Grundlage der Daten des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt ©GeoBasis-DE/LVermGeo LSA [2025]/021725 ([www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de](http://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)), Darstellung auf der Grundlage der Digitalen Topographischen Karte 1:250.000 (DTK205)©GeoBasis-DE/BKG (12/2022) dl-de/by-2-0, o.M., genodert, Plangebiet innerhalb roter Markierung



### Regionaler Entwicklungsplan Magdeburg (REP MD), in Kraft getreten am 15.07.2025

Im seit 15.07.2025 rechtskräftigen Regionalen Entwicklungsplan Magdeburg sind folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) für die Stadt Könnern festgelegt, die zu berücksichtigen sind.

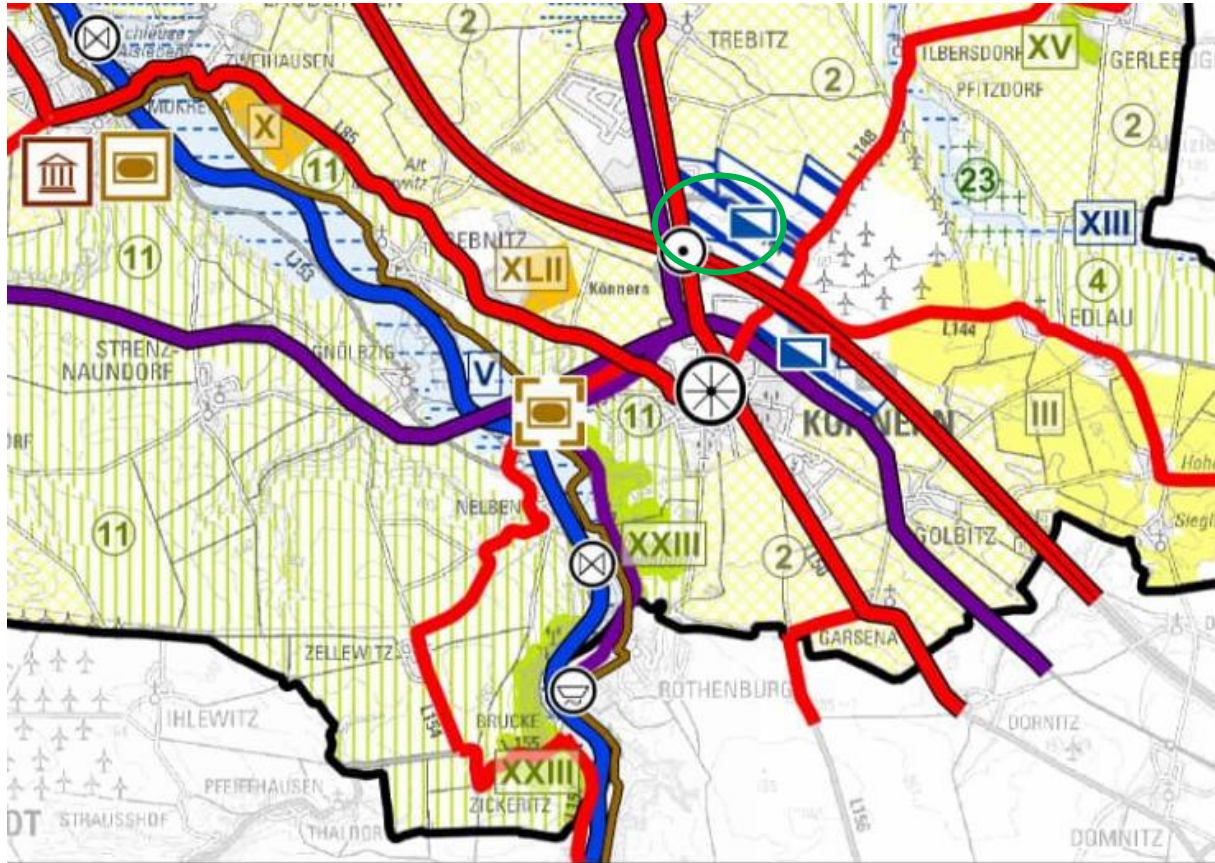


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Regionalen Entwicklungsplan Magdeburg, in Kraft getreten am 15.07.2025, o.M., genodet, "Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg 2025 @ Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg", Plangebiet innerhalb grüner Markierung

#### Zentralörtliche Zuordnung

Im Sachlichen Teilplan „Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur – Zentrale Orte/Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge/Großflächiger Einzelhandel in der Planungsregion Magdeburg“, in Kraft getreten am 16.04.2024 ist die Stadt Könnern als Grundzentrum festgeschrieben.

Grundzentren sind als Standorte zur Konzentration von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen sowie der gewerblichen Wirtschaft zu sichern und zu entwickeln. Sie sind in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs einzubinden. (LEP 2010; Z 35)

Die Entwicklung attraktiver Standortbedingungen soll dazu führen, dass Arbeitsplätze sowie Aus- und Weiterbildungsplätze durch die Ansiedlung neuer und Erweiterung bestehender Betriebe gesichert und geschaffen werden. (LEP 2010; G 47)

Die Neuerschließung und Erweiterung von Industrie – und Gewerbeflächen ist 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. (LEP 2010; Z 56)

*Das Grundzentrum, Stadt Könnern, befindet sich im Einzugsbereich der festgeschriebenen Mittelzentren Aschersleben und Bernburg.*

### **Nutzung der Windenergie verbunden mit der Wirkung von Eignungsgebieten**

Am 23.05.2009 trat der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz in Kraft.

Der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz (REP Harz 2009) gilt im Planungsraum der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg weiter gemäß 245e Abs. 1 Satz 1 BauGB für die festgelegten Vorranggebiete mit der Wirkung von Eignungsgebieten und Eignungsgebiete für die Nutzung der Windenergie.

Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg hat gem. § 9 Abs. 1 ROG i.V.m. § 7 Abs. 2 LEntwG LSA in der Sitzung am 12.10.2022 mit Beschluss Nr. RV 08/2022 beschlossen, für das Gebiet der der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg einen sachlichen Teilplan „Ziele und Grundsätze zur Energie in der Planungsregion Magdeburg mit Umweltbericht aufzustellen und den Beschluss Nr. RV 09/2010 der Regionalversammlung in der Sitzung am 03.03.2010 zur Aufstellung des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Magdeburg dementsprechend zu ändern, dass das Kapitel 5.4 „Energie“ nicht mehr Gegenstand dieses Aufstellungsverfahrens ist (Beschluss Nr. RV 07/2022).

Weiterhin wurde die Einleitung des Aufstellungsverfahrens gemäß § 9 Abs. 1 Raumordnungsgesetz, § 7 Abs. 2 i. V. m. § 2 Abs. 4 LEntwG LSA beschlossen. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt des Landesverwaltungsamtes Sachsen-Anhalt vom 15.11.2022 (Seite 161 ff.) sowie auf der Internetseite der RPM.

In der Sitzung der Regionalversammlung am 23.10.2024 hat diese mit Vorlage RV 10/2024 den Entwurf der Anlage 1 (Konzept für die Festlegung der Gebiete für die Nutzung der Windenergie - Methodenband) als Grundlage für die weitere Erarbeitung des Sachlichen Teilplanes „Ziele und Grundsätze zur Energie in der Planungsregion Magdeburg“ mit Umweltbericht beschlossen und am 15.11.2024 im Amtsblatt des Landesverwaltungsamtes Sachsen-Anhalt bekanntgegeben.

In der Sitzung der Regionalversammlung am 19.02.2025 hat diese mit Vorlage RV 05/2025 den Sachlichen Teilplan „Ziele und Grundsätze zur Energie in der Planungsregion Magdeburg“ mit Umweltbericht zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der in ihren Belangen berührten öffentlichen Stellen gem. § 9 Abs. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) beschlossen. Diese erfolgte vom 18.03. – 06.05.2025 und wurde im Amtsblatt des Landesverwaltungsamtes Sachsen-Anhalt vom 18.03.2025 bekannt gegeben.

Im 1. Entwurf wurde nordöstlich der Ortslage von Könnern ein Vorranggebiet für die Nutzung der Windenergie ausgewiesen.

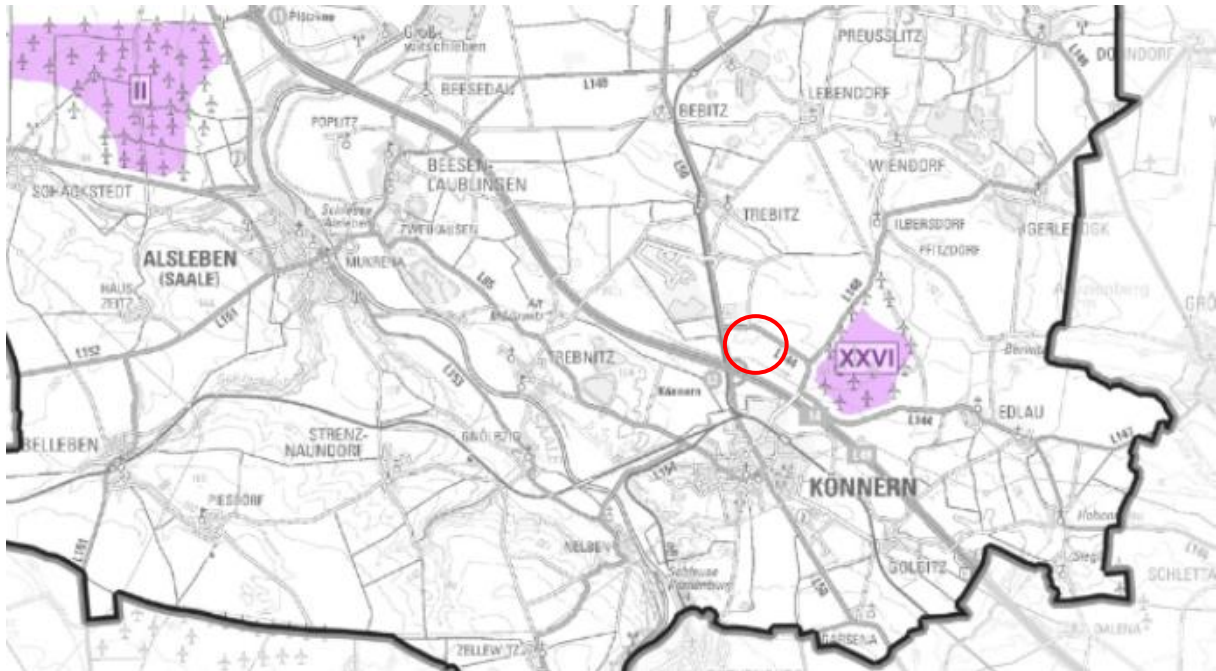


Abb. 4: Sachlicher Teilplan Energie Magdeburg, 1. Entwurf vom 19.02.2025 @Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg, Ausschnitt, o.M., genordet, Plangebiet innerhalb roter Markierung

*Das Vorranggebiet für die Nutzung der Windenergie liegt östlich des Plangebietes. Eine Beeinträchtigung ist nicht zu erwarten.*

#### **Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft**

Im rechtskräftigen Regionalen Entwicklungsplan Magdeburg ist das Gebiet ebenfalls als Vorbehaltsgebiet Nr. 2 „Gebiet um Staßfurt-Köthen-Aschersleben“ festgeschrieben.

*Die Festlegung im REP Magdeburg erfolgte im Einklang mit der Festlegung im Landesentwicklungsplan.*

*Das Plangebiet liegt nicht im Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft.*

#### **Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems**

Im rechtskräftigen Regionalen Entwicklungsplan Magdeburg ist unter Nr. 11 „Teile des Saaletals“ südöstlich der Stadt Könnern und Nr. 4 „Fuhne“ westlich bis nordwestlich der Ortslage als solche festgeschrieben.

*Die Saale verläuft östlich der Ortslage von Könnern, während sich das Plangebiet nördlich der Ortslage von Könnern bzw. der Autobahn A 14 befindet. Das Gebiet Nr. 4 „Fuhne“ liegt östlich des Plangebietes in einer Entfernung von ca. 2,7 km. Eine Beeinträchtigung des Vorbehaltsgebietes für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems ist nicht zu erwarten.*

#### **Standorte mit übergeordneter strategischer Bedeutung für neue Industrieansiedlungen**

Im rechtskräftigen Regionalen Entwicklungsplan Magdeburg ist die Stadt Könnern als Standort mit übergeordneter strategischer Bedeutung für neue Industrieansiedlungen festgeschrieben (Z 5.1-2.)

*Diese Festschreibung befindet sich im Einklang mit der Festschreibung in LEP 2010 sowie im Zweiten Entwurf der Neuaufstellung des Landesentwicklungsplanes Sachsen-Anhalt. Das Plangebiet liegt innerhalb der festgelegten Fläche und leistet einen wesentlichen Beitrag zur Stärkung des Standortes Könnern hinsichtlich der gewerblichen Ansiedlungen.*



## **Straßenverkehr**

Die Autobahn 14 Magdeburg-Halle ist festgesetzt. Die Stadt Könnern verfügt über eine Anschlussstelle.

*Das Plangebiet befindet sich nördlich der A 14 in einer Entfernung von ca. 0,7 km. Die Autobahnabfahrt Nr. 12 Könnern befindet sich direkt südlich des Plangebietes. Diese gute Verkehrsanbindung ist ein Standortvorteil für das Plangebiet.*

Zwei weitere überregional bedeutsame Hauptverkehrsstraßen durchqueren die Stadt Könnern. Die Landesstraße 50 „Hallesche Straße“ von Süden kommend, verläuft weiter in Richtung Norden (Bernburg). In der Ortslage zweigt die L 85 östlich ab und verläuft in Richtung Nordosten (Alsleben).

## **Schienenverkehr**

Die Stadt Könnern ist an eine überregionale Schienenverbindung angeschlossen.

In Könnern soll gemäß G 62 die öffentliche und kundenbezogene Güterverkehrsstelle des Schienengüterverkehrs erhalten und bedarfsweise entwickelt werden (Nr. 19).

*Die überregionale Schienenanbindung der Stadt Könnern ist ein Standortvorteil für das Plangebiet.*

Östlich verläuft mit der „Saale“ eine überregionale Wasserstraße.

*Die überregionale Wasserstraße im Bereich der Stadt Könnern ist ein Standortvorteil für das Plangebiet.*

Das Plangebiet befindet sich weder in einem Wasserschutzgebiet noch in einem durch Verordnung festgelegten Überschwemmungsgebiet. Im unmittelbaren Bereich sind keine Wassergewinnungs-, Wasseraufbereitungs- und Wasserverteilungsanlagen des Wasserversorgungsunternehmens vorhanden bzw. geplant.

## **1.5 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des vorliegenden Vorentwurfs besteht aus den Flurstücken 29, 28/4, 28/3, 28/7, 28/9 sowie 33/4, 42/5 (tlw.), 37/1, 42/2, 33/1, 40/4 (tlw.), 39/3, 75/12, 1032 (tlw.), 32/2, 38, 35, 31/3, 74/12 (tlw.) der Flur 3 in der Gemarkung Könnern. Der Geltungsbereich hat eine Größe von 230.990 m<sup>2</sup> (ca. 23,1 ha). (Flächenermittlung über die vom L VermGeo Sachsen-Anhalt am 18.08.2025 zur Verfügung gestellten Datensätze basierend auf dem Datenmodell der GeoInfoDoc Version 7.1, als DXF-Datensatz, importiert in Programm Allplan 2023).

Die Grenzen des Geltungsbereiches sind aus der beigefügten Planzeichnung ersichtlich.

Das Plangebiet wird umgrenzt:

- Im Norden: durch die L 144 Nordspange, Sondergebiet Verkehrsdienstleistungszentrum, Teil des Gewerbegebietes Nord I südlich der L 144,
- Im Osten: durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und angrenzend die gewerblichen Flächen „Panattoni Park Halle (Saale) Nord“,
- Im Süden: durch den Flutgraben und landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- Im Westen: durch die L 50, dahinter landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Der Großteil des Plangebietes besteht gegenwärtig aus intensiv landwirtschaftlich genutzter Fläche. Das Plangebiet befindet sich in keinem Schutzgebiet.



## 1.6 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Für die Stadt Könnern liegt ein seit 08.12.2009 rechtswirksamer Flächennutzungsplan vor.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist die vorgesehene Fläche als gewerbliche Baufläche (G2) und der kleinere westliche Teil an der L 50 als landwirtschaftlich genutzte Fläche ausgewiesen.

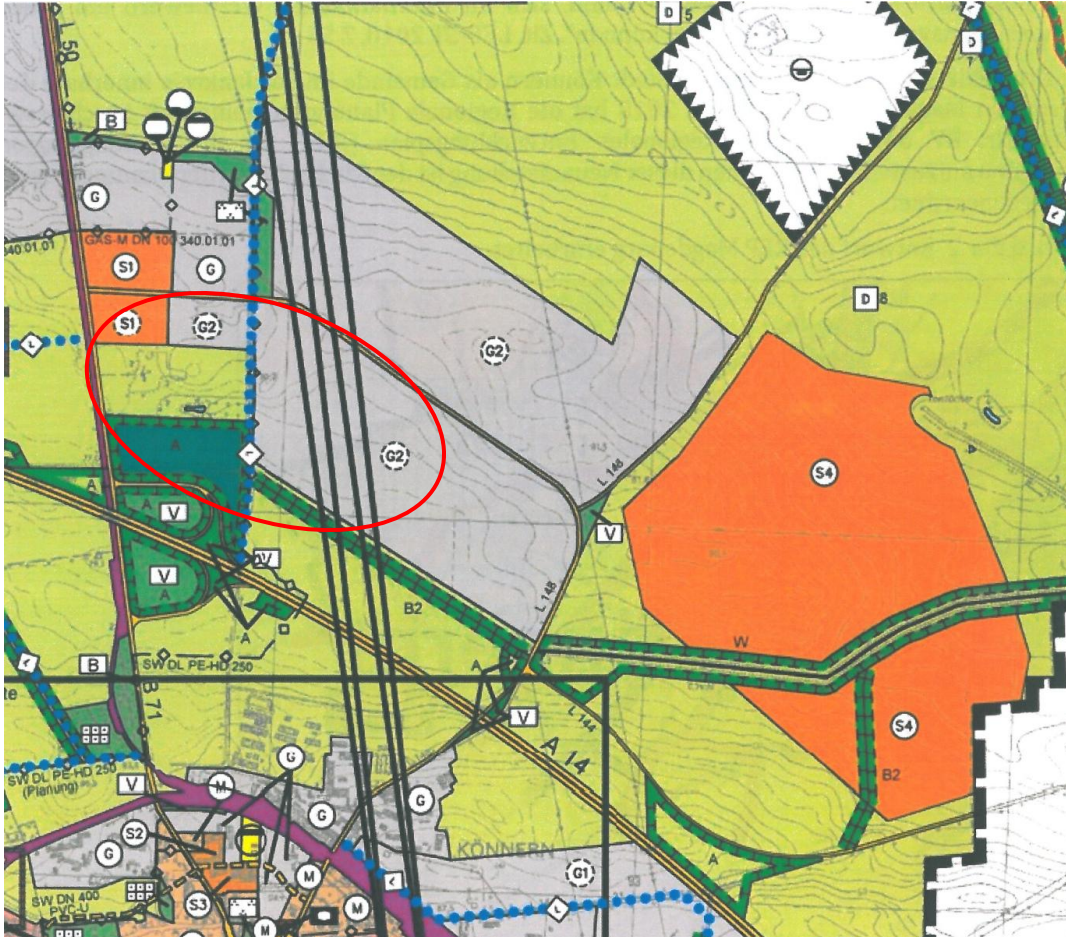


Abb. 5: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Könnern, o.M., genordet, Plangebiet innerhalb roter Markierung



## 2. BEGRÜNDUNG

### 2.1 Allgemein

Das Gelände wird derzeit als intensiv genutzte landwirtschaftliche Ackerfläche genutzt. Die Zufahrt erfolgt von Westen von der Landstraße L 50 „Hallesche Straße“ über die Nordspange – L 144 oder von Osten über die L 148 in nördliche und südliche Richtung. Die Bundesautobahn A 14 verläuft ca. 250 m südlich des Plangebietes und die Abfahrt Nr. 12 Könnern befindet sich unmittelbar südlich des Geltungsbereiches.

### Eigentumsverhältnisse

Alle Flurstücke 29, 28/4, 28/3, 28/7, 28/9 sowie 33/4, 42/5 (tlw.), 37/1, 42/2, 33/1, 40/4 (tlw.), 39/3, 75/12, 1032 (tlw.), 32/2, 38, 35, 31/3, 74/12 (tlw.) der Flur 3 in der Gemarkung Könnern befinden sich im Eigentum des privaten Vorhabenträgers. Das Flurstück 1032 ist als Wirtschaftsweg gewidmet.

Die Fläche wird als „Plangebiet“ bezeichnet.

## 3. BEGRÜNDUNG DER ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

### 3.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 9 und § 11 BauNVO)

3.1.1 Die Art der baulichen Nutzung wird als Industriegebiet (GI) festgesetzt. Gemäß § 9 Abs. 1 BauNVO dienen die Industriegebiete ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

3.1.2 Die gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO zulässigen baulichen Anlagen sind zulässig.

3.1.3 Die gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen baulichen Anlagen in Form von Wohnungen sind nicht zulässig.

3.1.4 Im Industriegebiet ist der 24 Stunden Betrieb an 7 Tagen der Woche zulässig.

*Die Festsetzungen beziehen sich auf die konkreten Nutzungen, die gemäß § 9 BauNVO zulässig und ausnahmsweise zulässig sind. Das Ziel ist die höchstmögliche Flexibilität in der Unterbringung von Gewerbebetrieben, um eine perspektivische Entwicklung nicht zu verbauen. Jedoch ist auf Grund der ausgeprägten Vorbelastungssituation durch Gerüche durch die nur ca. 400 m nordwestlich gelegene Zuckerfabrik der Pfeifer & Langen GmbH & Co. KG der Geruchs-Immissionswert nach Anhang 7 Nr. 3.1 der TA Luft von 15 % Geruchsstundenhäufigkeit für GE- und GI-Gebiete bzw. 10 % für Wohn- und Mischgebiete in Teilen des Plangebietes sowie in dessen Umgebung (Gewerbegebiet Könnern-Nord, Kernstadt Könnern, OT Trebitz) zum Teil bereits vollständig ausgeschöpft bzw. im Einzelfall sogar knapp überschritten. Daher sind gegenüber Gerüchen schutzbedürftige Nutzungen nach § 9 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO auszuschließen.*

### 3.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 – 21a BauNVO)

3.2.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) im GI wird auf 0,8 festgelegt.

3.2.2 Eine Überschreitung der Grundflächenzahl im GI gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO z. B. durch Nebenanlagen ist nicht zulässig.

*Die Festsetzung der Grundflächenzahl 0,8 bedeutet, dass 80 % des jeweiligen Grundstücks von baulichen Anlagen überdeckt werden dürfen. Diese Zahl entspricht dem Orientierungswert für Obergrenzen für Industriegebiete gemäß § 17 BauNVO. Sie dient der Gewährleistung eines ausgewogenen Verhältnisses von bebauten und unversiegelten Bereichen. Sie ermöglicht jedoch eine entsprechende bauliche Nutzung des Plangebietes. Eine Überschreitung des festgelegten*



*Orientierungswertes für die Obergrenze wird ausgeschlossen, um in Hinblick auf Umweltschutz genügend Fläche für Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen auf dem Grundstück zu haben und die natürliche Bodenfunktion nicht zu sehr zu beeinträchtigen*

3.2.3 Die Baumassenzahl (BMZ) im GI wird auf 16 festgesetzt.

*Die Baumassenzahl 16 liegt höher als der Orientierungswert von 10 gemäß § 17 BauNVO. Das Ziel ist die höchstmögliche Flexibilität in der Unterbringung von Gewerbe- und Industriebetrieben, um eine perspektivische Entwicklung nicht zu verbauen.*

*Das Ziel der Entwicklung des Plangebietes ist es, mit einer hohen Gebäudeausnutzung auf der einen Seite eine große Anzahl von Arbeitskräften im Entwicklungsgebiet anzusiedeln und andererseits gleichzeitig den Flächenverbrauch so gering wie möglich zu halten. Mit der hohen Baumassenzahl und damit der gegebenen hohen Grundstücksausnutzung wird ökologisch und wirtschaftlich sparsam mit dem Schutzgut Boden umgegangen. Die Vorteile der effizienten Grundstücksausnutzung überwiegen deutlich gegenüber den daraus entstehenden Nachteilen wie z.B. die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Landschaftsbild. Das Plangebiet liegt in großer Entfernung zu den Siedlungsgebieten sowie zu Schutzgebieten gemeinschaftlicher Bedeutung. Es verfügt über eine hervorragende Verkehrsanbindung an die Bundesautobahn 14. Erhebliche negative Einflüsse auf weitere Schutzgüter sind nicht absehbar.*

*Eine hohe Baumassenzahl ist eine Voraussetzung für die Ansiedlung moderner Produktions- und Logistikanlagen. Sie verbessert die Vermarktungs- und Entwicklungschancen und beschleunigt somit eine Ansiedlung von Betrieben.*

*Eine geringere Baumassenzahl würde bei einer vergleichbaren Baumasse deutlich mehr des Schutzgutes Boden benötigen, bzw. es könnten im Plangebiet deutlich weniger Baumasse mit ggf. deutlich weniger Arbeitsplätzen untergebracht werden.*

3.2.4 Die maximale Höhe der baulichen Anlagen und der Nebenanlagen im GI wird auf 35,00 m festgesetzt.

*Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Die Höhenfestsetzung ist für die Begrenzung des Eingriffs in das Landschaftsbild relevant. Die Höhe der baulichen Anlagen wird definiert als das senkrechte Maß zwischen den genannten Bezugspunkten, der untere Bezugspunkt ist das gewachsene Gelände am Gebäude. Diese Höhenzahl wird in Anlehnung an die Festsetzungen des unmittelbar im Osten angrenzenden Bebauungsplanes festgesetzt. Die Höhe ist aus städtebaulicher Sicht für dieses Gebiet verträglich. Das Plangebiet liegt in großer Entfernung zu den Siedlungsgebieten sowie zu Schutzgebieten gemeinschaftlicher Bedeutung.*

### **3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

(§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. §§ 22, 23 BauNVO)

3.3.1 Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch die Eintragung von Baugrenzen.

*Mit den Baugrenzen werden großzügige Baufenster definiert, um eine größtmögliche Variabilität für die Bebauung zu ermöglichen.*

3.3.2 Das Errichten von Zaun und Toranlagen innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist zulässig. Das Errichten von Zuwegungen, Nebenanlagen und sonstigen Betriebseinrichtungen, Garagen und Stellplätzen ist auf den nicht überbaubaren



Grundstücksflächen unzulässig, ausgenommen die Zufahrten. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen landschaftsgärtnerisch zu gestalten.

### 3.4 Verkehrserschließung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die öffentliche Straße L 144 „Nordspange“ von der Landesstraße L 50 „Hallescher Straße“ im Westen bzw. von der L 148 im Osten.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Zufahrt von der Landesstraße 144. Die Erschließung des westlichen Teils des Plangebietes kann von der L 50 erfolgen.

*Damit hat das Plangebiet einen gesicherten Zugang zu den öffentlichen Straßen. Die zulässige Geschwindigkeit in dem Abschnitt beträgt 100 km/h. Im Bereich des bestehenden und bebauten Sondergebietes im Norden der L 144 ist in diesem Straßenbereich eine Höchstgeschwindigkeit von 70 km/h aus Richtung Osten kommend ausgewiesen.*

*Die Art und Lage der äußeren Erschließung wird durch einen Verkehrsplaner erstellt und mit der Landesstraßenbaubehörde Regionalbereich West intensiv abgestimmt.*

*Die innere Erschließung im Plangebiet wird geprüft. Sie richtet sich nach der Art der sich ansiedelnden Gewerbe- und Industriebetriebe.*

### 3.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Die grünordnerischen Maßnahmen sind dauerhaft zu erhalten, zu schützen und zu pflegen.

3.5.1 Stellplätze für PKW sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen, so dass das anfallende Niederschlagswasser versickern kann (Schotterrasen, Rasengitter, Betonpflastersteine im Splittbett).

3.5.2 Anfallender Mutterboden ist gesondert zu lagern und wieder zu verwenden.

3.5.3 Zur Sicherung und Verbesserung der klimatischen Situation ist pro angefangene 1]0 Stellplätze (beginnend ab 5 Stk.) je ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

*Diese Maßnahme dient nicht nur der Übersattung und damit dem Temperatenausgleich auf Stellplatzflächen, der Bindung von Staub und dem Filtern von Luftschadstoffen, sondern fungiert gleichzeitig als Bodenschutzmaßnahme, indem der Wasserhaushalt, das Porenvolumen und die Lebensbedingungen der Organismen im Boden verbessert werden.*

3.5.6 Auf die Pflanzung folgender Gehölzarten soll verzichtet werden, da sie sich spontan vermehren und in die natürliche Vegetation eindringen:

- Eschenahorn (*Acer negundo*)
- Robinie (*Robinia pseudoacacia*)
- Schneebeere (*Symphoricarpos albus*).

3.5.7 Entwicklung von Strauch- Baumhecken (60 %) und Blühstreifen (40 %) [Maßnahme zum Ausgleich und Ersatz A1]

Innerhalb der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind eine Bepflanzung als Strauch-Baumhecke und die Schaffung von



Blühstreifen vorzunehmen. Es sind heimische und standortgerechte Arten zu verwenden. Auf der Gesamtfläche sind ca. 60 % als Strauch-Baumhecke und 40 % als Blühstreifen zu entwickeln. Nach Herstellungs- und Entwicklungspflege ist die Fläche der natürlichen Sukzession zu überlassen.

### 3.5.8 Empfohlene Gehölzarten

Art (deutsch)	Art (wissenschaftlich)
<b>Bäume</b>	
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Wild-Birne	<i>Pyrus communis</i>
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>
<b>Sträucher</b>	
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Zweigrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguineum</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Gem. Felsenbirne	<i>Amelanchier ovalis</i>
Felsen-Kirsche	<i>Prunus mahaleb</i>
Berberitze	<i>Berberis vulgaris</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Zwergmispel	<i>Cotoneaster spec.</i>

Tabelle 1: Empfohlene Gehölzarten



### Pflanzschema Baum-Strauchhecke

Zwei Reihen außen: Sträucher 3er Verbund (Auswahl Arten Tabelle 6)

Pflanzabstand 1,5 m

Pflanzqualität 2jv (1/1); 50-80 cm

Reihe innen: Bäume (Auswahl Arten Tabelle 6)

Pflanzabstand 8 m

Pflanzqualität Hochstamm STU 10-12

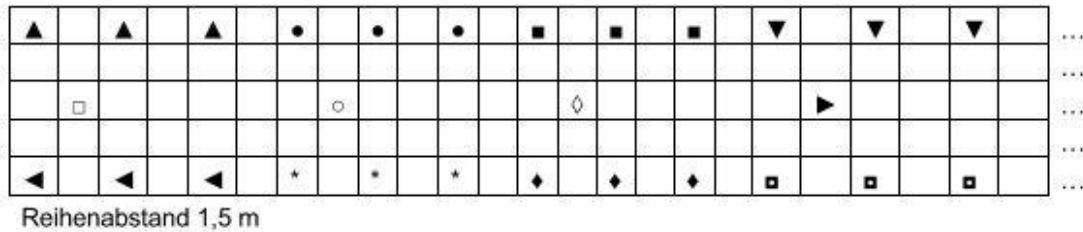


Abb. 6: Pflanzschema für Baum-Strauchhecken

3.5.9 Entwicklung von vegetationsbedeckten Flächen innerhalb der nicht überbaubaren Flächen des Gewerbegebiets [A2]

Die Grundstücksflächen innerhalb des Industriegebiets, die aufgrund der festgesetzten GRZ nicht überbaut werden dürfen (hier 20 %) sind als Grünflächen (mindestens als Scherrasen) zu entwickeln.

3.5.10 Die entlang des in Nord-Süd Richtung verlaufenden landwirtschaftlichen Weges an der westlichen Plangebietsgrenze vorhandene Strauchhecke aus überwiegend heimischen Gehölzen sowie die bodendeckende Ruderalflur einschl. der Lesesteinhaufen sind zu erhalten.

3.5.11 Da weitere angemessene Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie weitere Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Geltungsbereich nicht umgesetzt werden können, wird die ermittelte Verpflichtung bei vollständiger abschließender Umsetzung des max. möglichen Eingriffs durch den Erwerb von Ökopunkten aus Ökopunktmaßnahmen abgegolten. Der vollzogene Erwerb der Ökopunkte ist vor Satzungsbeschluss nachzuweisen.

## 3.6 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

### Artenschutz – Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen

3.6.1. V 1 Verlegung der Bautätigkeit außerhalb der Brutzeiten von Vögeln

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 BNatSchG) ist die Bauzeit außerhalb der Brutzeit (Bauzeit nicht vom 01.03. bis 30.09.). Der Beginn von bauvorbereitenden Maßnahmen sowie aller Baumaßnahmen zur Baufeldfreimachung ist ausschließlich im Zeitraum 01.10. eines Jahres bis 28.02. des Folgejahres zulässig.

Kann nicht sichergestellt werden, dass während der Brutzeiten eine Bautätigkeit unterbleibt, so sollte in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde eine ökologische Baubegleitung stattfinden (V 2).

3.6.2 V 2 Ökologische Baubegleitung (ÖBB)

Wenn eine Verlegung der Bautätigkeit außerhalb der Brutzeit von Vögeln (V 1) nicht möglich ist, müssen die Eingriffsbereiche vor Baubeginn durch einen Fachgutachter auf das Vorkommen von Arten untersucht werden. Die Begleitung wird in der Art durchgeführt, dass eine Begehung durch einen vom Bauherrn zu beauftragenden Fachgutachter vor der Bautätigkeit erfolgt und danach unter der Voraussetzung der Nichtbetroffenheit von europarechtlich geschützten



Brutvögeln alle 14 - 20 Tage neue Kontrollen stattfinden. Der Fachgutachter wird je Termin Bericht erstatten bzw. sich bei positivem Befund unmittelbar mit der zuständigen Naturschutzbehörde in Verbindung setzen und die notwendigen Maßnahmen abstimmen.

Die Funktionsfähigkeit der Reptilien- und Amphibienschutzzäune (V 8, V 9, V 10) ist im Rahmen der ökologischen Bauüberwachung zu sichern. Nach Festlegung des Bauzeitfensters ist die Notwendigkeit von Schutzzäunen und angepasst an die Baufelder die Lage der Schutzzäune in Absprache mit der zuständigen Naturschutzbehörde festzulegen.

### 3.6.3 V 3 Vermeidung großer Glasscheiben in Bereichen mit Durchsicht in die freie Landschaft und in Eckbereichen

Die Verbindung in die umgebende freie Landschaft ist in allen Himmelsrichtungen gegeben. Große durchgängige Glasflächen mit  $> 8 \text{ m}^2$  sollen daher grundsätzlich vermieden werden. An den Eckbereichen von Gebäuden sind keine Verglasungen vorzusehen (zumindest um die Ecken umgreifende Glasscheiben).

### 3.6.4 V 4 Verwendung von reflexionsarmen Glas

Um die erhöhte Kollisionsgefahr für Vögel zu vermeiden, kann im Vorfeld bei der Planung der Fenster entgegengewirkt werden, indem die Außenreflexion vermindert wird. Hierfür können halbtransparente Materialien, beispielsweise Milch- oder Buntglas verwendet werden. Auch Schutzfolien oder Musterungen sind eine wirksame Methodik.

### 3.6.5 V 5 Kartierung des Feldhamsters im Eingriffsbereich (ggf. Umsiedlung)

Als Vermeidungsmaßnahme ist rechtzeitig vor Baubeginn eine Kartierung vom Feldhamster im Eingriffsbereich (Baufeld inkl. Wirkungsbereich) erforderlich. Im Herbst (ab Oktober) verschließt der Feldhamster seinen Bau (Bodenröhren) und hält Winterschlaf. Mit Beginn der Aktivität in den Frühjahrsmonaten (April/Mai) wird der Bau wieder geöffnet. Mögliche Zeitpunkte zur Kartierung der Baue sind im Frühjahr zum Beginn der Aktivitätsperiode ab Mitte/Ende Mai oder im Spätsommer im direkten Anschluss an die Ernte (vor dem Umbrechen). Bei Vorkommen des Feldhamsters im Plangebiet sollte in Absprache mit der zuständigen Naturschutzbehörde eine Umsiedlung abgestimmt werden.

#### Ggf. erforderliche CEF Hamsterumsiedlung

Falls im Eingriffsbereich Feldhamstervorkommen nachgewiesen werden, sollte eine Umsiedlung durchgeführt werden. Hierzu wird empfohlen, direkt im Umkreis der Eingriffsbereiche feldhamsterfreundlich bewirtschaftet Flächen vorzuhalten, um den Hamster schonend in diese zu vergrämen. Sollte eine Vergrämung nicht wirken, muss das Individuum abgefangen werden.

Das Zeitfenster für die Umsiedlung ist unmittelbar nach dem Erwachen des Feldhamsters aus dem Winterschlaf und noch vor Beginn der Reproduktion (d. h. zwischen Ende April und Ende Mai) bzw. nach der Jungenaufzucht im Spätsommer und vor Beginn des Winterschlafes (d. h. ab Ende August - Ende September) zu legen.

Nach der erfolgreichen Umsiedlung bzw. Vergrämung ist das geplante Baufeld bis zum Baubeginn freizuhalten, um ein Wiedereinwandern des Feldhamsters zu verhindern. Das Baufeld ist - auch über längere Baupausen hinweg - für den Feldhamster so unattraktiv, wie möglich zu gestalten bzw. zu halten (bspw. regelmäßiges Umbrechen/Eggen alle 4 - 6 Wochen in der Vegetationszeit, keine Deckung für Feldhamster ermöglichen).

Für die Durchführung der Maßnahmen (Umsiedlung/Vergrämung) sind Ausnahmegenehmigungen nötig und eine Umsiedlung darf nur bei entsprechender Fachkunde durchgeführt werden. Diese Maßnahmen greifen jedoch erst bei positivem Befund. In jedem Fall ist die zuständige Naturschutzbehörde unmittelbar nach dem Begehungstermin über die Ergebnisse zu informieren.



### 3.6.6 V 6 Reduktion der Überbauung von Zauneidechsenhabitate auf ein Minimum

Die wegbegleitenden Ruderalflächen mit den geschützten Heckenstrukturen stellen Zauneidechsenhabitate dar und sollten daher weitgehend unverbaut belassen werden.

### 3.6.7 V 7 Errichtung temporärer Reptilienschutzzäune bei Bauarbeiten während der Aktivitätszeit

Zum Schutz der Reptilien sollte die Bautätigkeit nur außerhalb der Aktivitätszeit erfolgen. Bei Bauarbeiten während der Aktivitätszeit der Zauneidechse (März bis September) sind an potenzielle Zauneidechsenhabitate (Straßensaum/Ruderalflur, Gräben) angrenzende Baufelder vor Beginn sämtlicher ersteinrichtender Tätigkeiten durch geeignete Reptilienschutzzäune zu sichern. Hierdurch wird ein Einwandern in Baustellenbereiche verhindert. Sollten Potenzialhabitate zum Erreichen des Plangebiets überfahren werden, ist dies bei der Planung der Reptilienschutzzäune zu berücksichtigen. Die Funktionsfähigkeit des Schutzzauns ist im Rahmen der ökologischen Bauüberwachung zu sichern. Nach Abschluss sämtlicher Bauarbeiten ist der Reptilienschutzzaun zu entfernen.

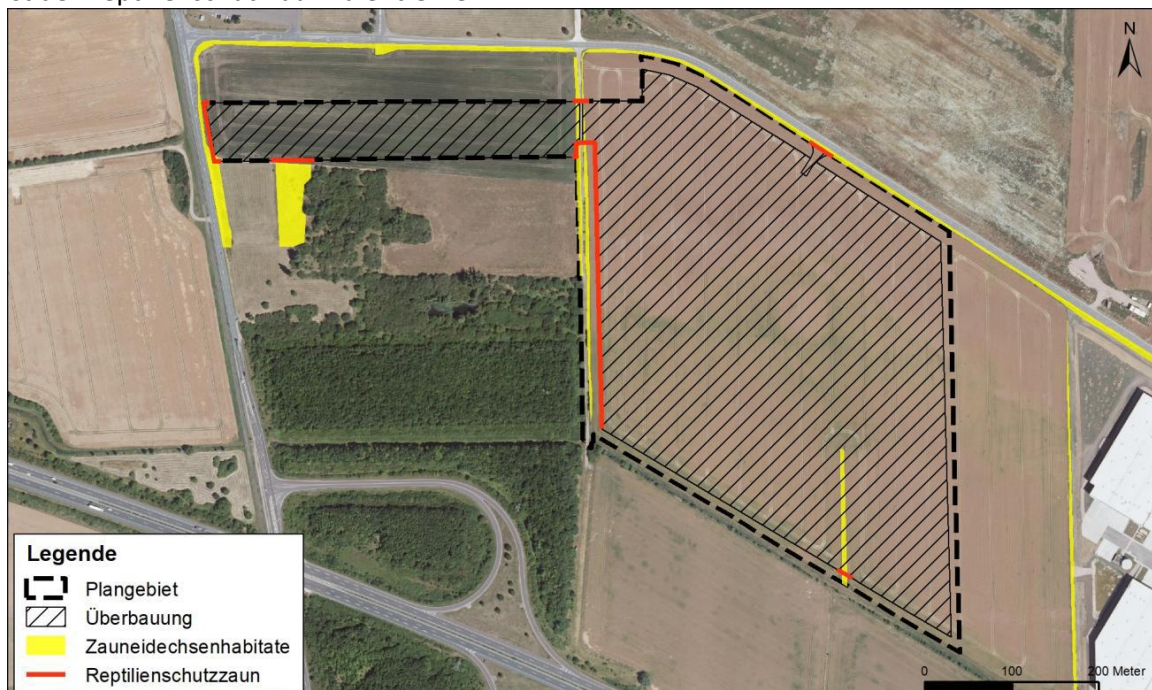


Abb. 7: Lage der Reptilienschutzzäune bei Bauarbeiten während der Aktivitätszeit (DOP20 © GeoBasis-DE/LVermGeo ST) Quelle: AFB zum B-Plan Nr. 2/2025 „Gewerbe- und Industriegebiet Nord III“

### 3.6.8 V 8 Abfang von Zauneidechsen innerhalb des Baufelds

Sollten Zauneidechsenhabitate (Ruderalflur) überplant werden, sind diese vor Beginn sämtlicher ersteinrichtender Tätigkeiten durch geeignete Reptilienschutzzäune zu sichern (V 7). Die sich vor den Zäunen befindlichen Tiere, die sich noch in Richtung der Baustelle befinden, werden abgefangen und in die geschützten Bereiche hinter dem Zaun oder in ein im Rahmen einer CEF-Maßnahme (CEF 2) geschaffenes Zauneidechsenhabitat umgesetzt.

### 3.6.9 V 9 Errichtung temporärer Amphibienschutzzäune bei Bauarbeiten während der Wanderungszeit

Das Plangebiet kann im Bereich zwischen der Gehölzflächen und des Flutgrabens Könnern als Migrationsraum genutzt werden. Zum Schutz der Amphibien sollte die Bautätigkeit nur außerhalb der Wanderungszeit erfolgen. Alternativ sind, bei Bauarbeiten während der Wanderungszeiten, Amphibienschutzzäune aufzustellen. Die Wanderungszeit ist



witterungsbedingt nach Einschätzung eines Fachspezialisten im Zeitraum von Februar bis November. Die Funktionsfähigkeit des Schutzzauns ist im Rahmen der ökologischen Bauüberwachung zu sichern. Nach Abschluss sämtlicher Bauarbeiten ist der Amphibienschutzzaun zu entfernen.

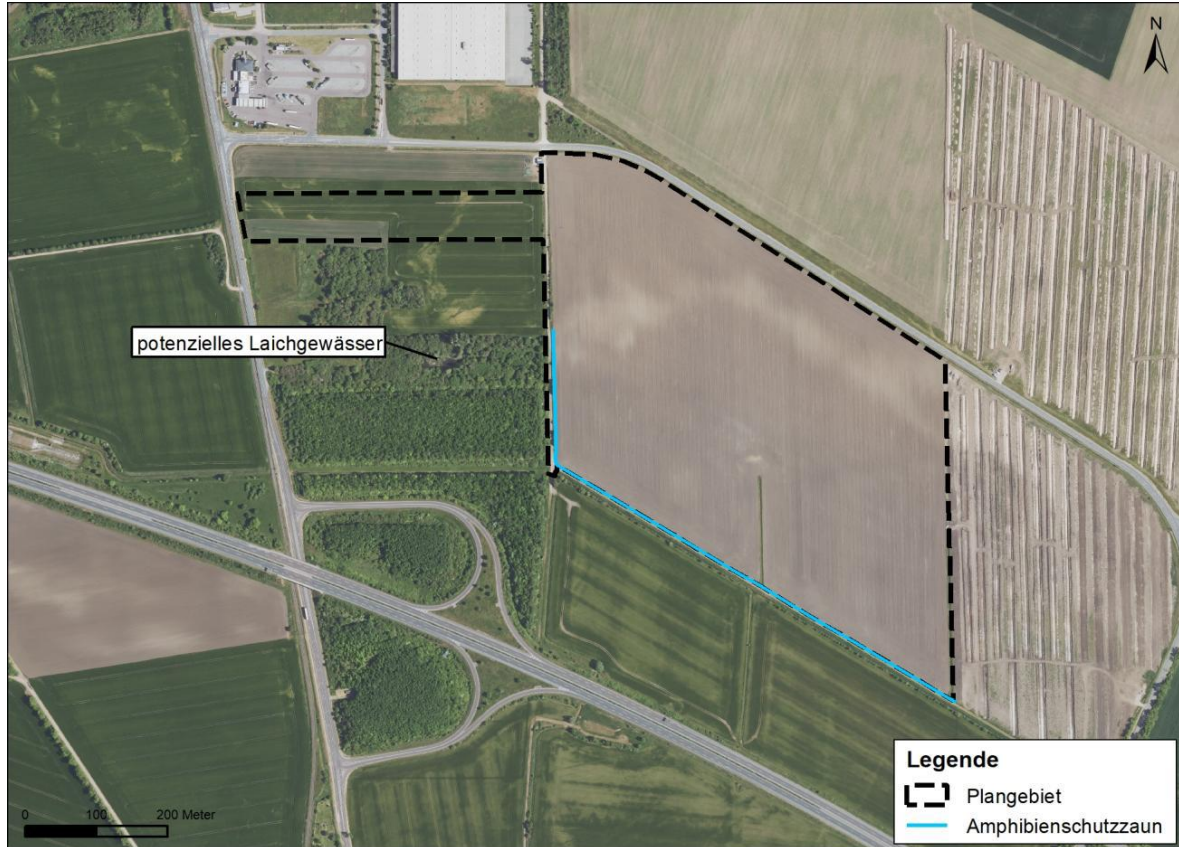


Abb. 8: Lage des Amphibienschutzzaunes bei Bauarbeiten während der Wanderungszeit (DOP20 © GeoBasis-DE/LVermGeo ST), Quelle: AFB zum B-Plan Nr. 2/2025 „Gewerbe- und Industriegebiet Nord III“

### 3.6.10 V 10 Abfang der Knoblauchkröte

Für die Verhinderung einer Tötung von Knoblauchkröten ist das Baufeld vor Beginn der Amphibienwanderung (März bis Mai) vollständig zu umzäunen und mit selbstentleerenden Eimerfallen auf der Innenseite (Baufeld) zu versehen. Außerhalb der Zäunung sind aufgrund der geringen Umwege mit nur geringen Zeitverzögerungen für wandernde Amphibien keine Eimerfallen erforderlich.

Nach Abschluss der Wanderung sind die Eimer zu entfernen. Um ein Wiedereinwandern nach der Laichablage zu verhindern, sollte der Zaun bis zum Ende der Bauphase belassen werden. In der Literatur wird angegeben, dass Knoblauchkröten bei entsprechender Witterung vereinzelt selbst noch in den Wintermonaten aktiv sein können, die erfassten Aktivitäten werden jedoch ab Ende Oktober vernachlässigbar gering, sodass man zu diesem Zeitpunkt davon sprechen kann, dass die Art sich vollständig in ihre Überwinterungsquartiere zurückgezogen hat. Der Amphibienzaun sollte somit erst ab Anfang November abgebaut werden. Da er über einen langen Zeitraum errichtet bleiben soll, ist er spätestens alle zwei Monate auf eine vollständige Undurchlässigkeit und Wirksamkeit zu überprüfen. Eine vollständige Abschottung nach außen ist dadurch nicht garantiert, aber eine signifikante Erhöhung des allgemeinen Lebensrisikos der Art ist unter diesen Umständen ausgeschlossen.



### Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen - CEF-Maßnahmen

*(continuous ecological functionality-measures -Maßnahmen für die dauerhafte ökologische Funktion)*

#### 3.6.11 CEF 1 Anlage von Blühstreifen für Feldlerche und Wiesenschafstelze

Zur Etablierung eines zusätzlichen Reviers der Feldlerche wird ein 10 m breiter Blühstreifen (inkl. ca. 2 m Schwarzbrache) mit einer Länge von 100 m benötigt. Zum Ausgleich des Verlusts von 11 Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Feldlerche sind daher 11 Blühstreifen erforderlich (3.000 m<sup>2</sup> Gesamtflächenbedarf). Die unterschiedlichen Blühstreifen müssen mindestens 200 m voneinander entfernt sein. Diese Flächen dienen ebenso als Ausgleich für Verluste von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Wiesenschafstelze.

Alternative: Anlage von Feldlerchenfenstern

Mittels Feldlerchenfenstern ist eine Erhöhung der Siedlungsdichte höchstens um 3 Brutpaare/10 ha bei min. 2 Fenstern/ha möglich. Zum Ausgleich des Verlusts von 11 Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Feldlerche sind somit 74 Feldlerchenfenster auf 37 ha Ackerfläche erforderlich. Die Lerchenfenster sollten mit jeweils ca. 20 m<sup>2</sup> in Wintergetreide angelegt werden. Die Anlage erfolgt durch Aussetzen/Anheben der Sämaschine, eine Anlage der Fenster durch Herbizideinsatz ist unzulässig. Der Abstand sollte > 25 m zum Feldrand, > 50 m zu Gehölzen, Gebäuden etc. betragen. Die Fenster werden nach der Aussaat wie der Rest des Schlages bewirtschaftet.

#### 3.6.12 CEF 2 Umsiedlung von Zauneidechsen in einen Ersatzlebensraum

Zauneidechsen im Bereich des zu überbauenden Grabens sind vor Baubeginn in ein geeignetes Ersatzhabitat umzusiedeln. Der durchzuführende Fang der Zauneidechsen erfolgt durch eine fachkundige Person. Anschließend werden die Tiere umgehend in ein neu angelegtes Ersatzhabitat im räumlich-funktionalem Zusammenhang zum Eingriffsort umgesiedelt.

Als Standorte für die Herrichtung eines Ersatzhabitats werden die geplanten Blühflächen A 1 empfohlen. Der Umfang der Maßnahme entspricht der Fläche des überplanten Zauneidechsenhabitats (780 m<sup>2</sup>). Die Herrichtung des Zauneidechsenhabitats erfolgt durch die Schaffung von Strukturkomplexen, die den verschiedenen Habitatanforderungen der Zauneidechse entsprechen. Dazu zählen vegetationsfreie Sandflächen (Eiablage), Totholzhaufen (Versteckmöglichkeiten), Steinwälle (Sonn- und Balzplätze) sowie Steinhaufen (Überwinterungsquartiere).



#### 4. BELANGE DER GEOLOGIE UND DES BERGWESENS

*(Vorbehaltlich der Stellungnahmen: Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt, Halle vom . .2026; Salzlandkreis vom . .2026)*

##### **Ingenieurgeologie und Geotechnik**

Vom tieferen geologischen Untergrund ausgehende, durch natürliche Subrosionsprozesse bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche (bspw. Erdfälle) sind dem LAGB im zu betrachtenden Standortbereich nicht bekannt.

Bereichsweise können die Festgesteine des Unteren Buntsandsteins bereits relativ oberflächennah auftreten. Meist ist der hangende Bereich als entfestigte Verwitterungszone ausgebildet. Wir empfehlen, insbesondere im Vorfeld der Errichtung von Neubebauung und als Planungsgrundlage, eine standortbezogene Baugrunduntersuchung nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 durchführen zu lassen.

##### **Hydro- und Umweltgeologie**

Im Plangebiet ist unter einer lokal verbreiteten Löss- und Geschiebemergelüberdeckung überwiegend aus Schieferton bestehender Unterer Buntsandstein verbreitet.

Nach erster Einschätzung sind auf Grund der geringen Durchlässigkeit der anstehenden Schichten die hydrogeologischen Voraussetzungen für eine eventuell beabsichtigte Versickerung des Regenwassers mittels Anlagen nicht günstig.

Es wird empfohlen, Untersuchungen zur Durchlässigkeit des Untergrundes, evtl. im Rahmen einer Baugrunduntersuchung und unter Beachtung des Arbeitsblattes DWA-A 138, vorzunehmen. In Abhängigkeit von diesen Ergebnissen sollte über die Art der Regenwasserentsorgung entschieden werden.

##### **Bergwesen**

Belange, die das LAGB, Abteilung Bergbau zu vertreten hat, stehen den Planungen der Stadt Könnern nicht entgegen.

Bergbauliche Arbeiten oder Planungen, die den Maßgaben des Bundesberggesetzes unterliegen, werden durch das Vorhaben/die Planung nicht berührt.

Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen durch umgegangenen Altbergbau liegen dem Landesamt für Geologie und Bergbau Sachsen-Anhalt nicht vor.

Sollten bei eventuellen Gründungsarbeiten Anzeichen auf das Vorhandensein von bergmännischen Anlagen (Schächte, Lichtlöcher) angetroffen werden, ist das Landesamt für Geologie und Bergwesen umgehend zu informieren.

Grundwasserstände sind im Rahmen von Baugrunduntersuchungen für konkrete Baumaßnahmen zu erkunden.

#### 5. BELANGE DER VERKEHRERSCHLISSUNG

*(Vorbehaltlich der Stellungnahmen: Kreiswirtschaftsbetrieb Straßenverwaltung v. . .2025 und Landesstraßenbaubehörde Sachsen-Anhalt Regionalbereich West v. . .2025)*

##### **5.1 Fließender Verkehr**

Die Erschließung erfolgt von der L 144 „Nordspange“, welche das Plangebiet durchquert und Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplans 04/2021 ist. Davon ausgehend ist eine Zufahrt in Südrichtung zu errichten. Die Landesstraße 144 schließt im Osten auf die L 148 und im Westen auf



die L 50 „Halleschen Straße“ auf. Eine zweite Zufahrt ist von der L 50, westliche Grenze des Geltungsbereiches, möglich.

Die durch den Plangeltungsbereich betroffene(n) Abschnitte der L 50 und L 144 befinden sich aus straßenrechtlicher Sicht außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt.

Im Allgemeinen ist das Straßengesetz des Landes Sachsen - Anhalt (StrG LSA) vom 06.07.1993, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.03.2023 (GVBL. LSA S. 178) zu beachten. Bei der Errichtung baulicher Anlagen in den o. g. Abschnitten der L 50 und L 144 sind grundsätzlich die anbaurechtlichen Bedingungen gemäß § 24 Abs. 1 und 2 StrG LSA einzuhalten.

Die straßenrechtlichen Anbauvorschriften tragen insbesondere für die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, den bestehenden Ausbauabsichten und den an die bauliche Gestaltung der Straße zu stellenden Anforderungen Rechnung. Besonderes Gewicht ist daher dem straßenrechtlichen Anbauverbot beizumessen.

Gemäß § 24 Abs. 1, Nr. 1 StrG LSA sollen längs der Landes- oder Kreisstraßen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn nicht errichtet werden. Es gilt ein Anbauverbot von 20 m (Anbauverbotszone). Bauliche Anlagen in einem Bereich bis zu 40 m bedürfen zusätzlich einer Baugenehmigung (Anbaubeschränkungszone). Die Baulinien sind in der Planzeichnung eingetragen.

Für den nördlichen Bereich wurde im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 04/2021 „Erweiterung Gewerbegebiet Nord I“ unter Berücksichtigung des vorhandenen Ausbauquerschnittes der Straße, des geplanten straßenbegleitenden Radweges und der zwingenden Freihaltung der Sicherheitsabstände nach RPS seitens der LSBB eine Reduzierung der Anbauverbotszone auf 15 m ab Flurstücksgrenzen der Straßengrundstücke durch die LSBB RB West zugestimmt.

Aufgrund der annähernd gleichen Bedingungen, kein Radweg entlang der südlichen Seite des Nordspange L 144 vorgesehen, wird die Reduzierung der Anbauverbotszone auf 15 m ab Flurstücksgrenzen der Straßengrundstücke vorbehaltlich der Stellungnahme der LSBB RB West übernommen.

Im Verlauf der Landesstraße L 144 von Westen kommend gibt es jeweils für die nördlichen Zufahrten zum LKW-Port und zum Betriebsgelände über die Nordstraße eine Linksabbiegespur, so kann hier der Verkehr flüssig gehalten werden. Der Verkehrsfluss wird auch erhalten bleiben, da auch für die südliche Einfahrt in das Sondergebiet Verkehrsdienstleistungszentrum und Gewerbegebiet aus dem rechtskräftigen B-Plan Nr. 04/2021 „Erweiterung Gewerbegebiet Nord I“ jeweils Abbiegespuren vorgesehen sind.

Für das hier in Rede stehende Plangebiet wird die verkehrliche Situation durch eine nachfolgende Verkehrsplanung unterlegt werden, um in enger Abstimmung mit der Landesstraßenbaubehörde Regionalbereich West entsprechende Anpassungen der Landesstraße in den Bereichen der Zufahrten zum Gewerbegebiet südlich der L 144 abzustimmen. Ggf. werden hier ebenfalls Anpassungen der Anbauverbotszonen erforderlich. Das Anbauverbot bezieht sich neben den Hochbauten auch auf jegliche bauliche Anlagen im Sinne der Bauordnung sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfanges. Innerhalb der kritischen Abstände sind Baumpflanzungen ebenfalls nicht zulässig.



Auf Einsprüche aus Lärm- und anderen Emissionen, die auf Grund einer Reduktion des Abstandes von 20 m auf 9 m ggf. entstehen, wird verzichtet. Im Rahmen eines späteren Bauantragsverfahrens und damit Konkretisierung der Planung, wird die Landesstraßenbaubehörde Sachsen-Anhalt erneut beteiligt und um Stellungnahme gebeten.

Bei der Planung / Umsetzung der Begrünungsmaßnahmen nördliche L 144 sind folgende Mindestmaße zum befestigten Fahrbahnrand unter Berücksichtigung der Sicherheitsabstände der RPS einzuhalten:

- Sträucher  $\geq$  4-5 m
- Obstbäume  $\geq$  7,80 m
- Laubbäume  $\geq$  8,00 m.

#### RPS-Linien

RPS – Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeuge – Rückhaltesysteme, Ausgabe 2009, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), Arbeitsgruppe Verkehrsmanagement. Fahrzeug-Rückhaltesysteme sollen die Folgen von Unfällen so gering wie möglich halten. Sie kommen in Frage:

- zum Schutz von unbeteiligten Personen oder schutzbedürftigen Bereichen neben der Straße oder des Gegenverkehrs bei zweibahnigen Straßen
- zum Schutz der Fahrzeuginsassen vor schweren Folgen infolge Abkommens von der Fahrbahn, z.B. bei einem Absturz oder vor dem Anprall an gefährliche Hindernisse neben der Fahrbahn.

Gemäß § 24 Abs. 1, Nr. 1 StrG LSA sollen längs der Landes- oder Kreisstraßen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn nicht errichtet werden.

Für eine Gewährleistung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der L 144 sind die Vorgaben der RPS (Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme, Ausgabe 2009) einzuhalten. Die RPS-Linie ist in der Plandarstellung nachzuweisen. Bauliche Anlagen innerhalb der kritischen Abstände sind ausgeschlossen.

Für die Ermittlung der RPS Linien wurde keine Gefährdungsstufe (keine Gefährdung Dritter oder von Insassen) sowie Bild 3 Kritische Abstände für Straßen mit  $V_{zul} = 80$  km/h bis 100 km/h zugrunde gelegt. Der in Frage kommende Abschnitt der L 144 „Nordspange“ befindet sich außerhalb des Ortes, wo eine Geschwindigkeit von 100 km/h zulässig ist.

Für eine Höhenbezugslinie von 0 m ergeben sich vom Straßenrand einen

Abstand (A) von 7,50 m und einen erweiterten Abstand (AE) von ca. 11,50 m vom befestigten Fahrbahnrand der L 144.

Diese Abstandslinien sind in der Planzeichnung eingetragen.

Bauschilder bedürfen in der Bauzeit keiner Genehmigung des Landkreises jedoch ist die Zustimmung der Straßenbaubauverwaltung (LSBB) innerhalb der 40 m zur befestigten Fahrbahnkante der Landstraßen einzuholen. Für spätere Werbeanlagen sind separate Anträge zu stellen.

Für Versorgungsleitungen, welche neben den Landesstraßen verlegt oder diese queren sollen, sind ebenfalls gesonderte Anträge an den Regionalbereich West zu stellen.



Seitens des Fachdienstes Ordnung und Straßenverkehr wird für die Umsetzung des Bebauungsplanes darauf hingewiesen, dass durch die ausführende Firma mindestens 14 Tage vor Beginn der Arbeiten ein Antrag auf verkehrsrechtliche Anordnung nach § 45 Abs. 6 StVO13 im Benehmen mit dem Straßenbaulastträger (LSBB, RB West) zu stellen ist, sofern öffentlicher Verkehrsgrund, z.B. zwecks Anbindung an die L 144 „Nordspange“ in Anspruch genommen werden soll.

## 5.2 Ruhender Verkehr

Die Stellplätze für die Beschäftigten und Besucher sind auf dem Gelände des Industriegebietes zu realisieren.

## 5.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Lediglich die Linie 125 der Kreisverkehrsgesellschaft Bernburg-Könnern-Gerlebogk bedient die Strecke in Richtung Garsena, welche entlang der L 50 fährt. Die Fahrtenfrequenz ist so gering, dass diese Linie keine Bedeutung für die Beschäftigten des Industriegebietes hat. Außerdem befindet sich keine Bushaltestelle in der Nähe des Industriegebietes.

## 5.4 Radverkehr

„Mit dem Koalitionsvertrag 2016 – 2021 wurde der Radverkehr auf der Landesebene in Sachsen-Anhalt stärker in den Fokus gerückt. Bei der Ausgestaltung einer umweltgerechten und integrierten Infrastrukturpolitik kommt dem Radverkehr eine wesentliche Rolle zu. Durch die gezielte Förderung soll der Radverkehr als nachhaltiges, klimaneutrales und gesundheitsförderndes Verkehrsmittel im ländlichen Raum einen wichtigen Beitrag zur Daseinsvorsorge leisten und in den Städten zur Verkehrsentlastung beitragen.“ Landesradverkehrsplan für Sachsen-Anhalt - LRVP 2030, Beschluss der Landesregierung vom 09.02.2021

Seitens der Stadt Könnern, des Salzlandkreises und der LSBB wird die Anlage eines straßenbegleitenden Radweges an der L 144 als Verlängerung des aus Könnern kommenden und über die A 14 führenden Bestandsradweges als sinnvoll erachtet. Es sollen im betreffenden Bereich alle Voraussetzungen geschaffen werden, um eine durchgehende Verbindung an der L 144, möglichst bis zur Einmündung in die Landesstraße L 50 realisieren zu können.

Der Radweg kann hinsichtlich der Flurstücke nur auf den nördlich der Straßenflurstücke gelegenen Flurstücken angeordnet werden. Langfristiges Ziel sollte es sein, den straßenbegleitenden Radweg bis zur Landesstraße L 50 im Westen weiterzuführen. Dies liegt jedoch nicht im Geltungsbereich des hier in Rede stehenden Bebauungsplanes. Der Radweg ist Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes 04/2021 „Erweiterung des Gewerbegebietes Nord I“.

## 6. BELANGE DER STADTTECHNISCHEN ERSCHLISSUNG

### 6.1 Trinkwasserversorgung

*(Vorbehaltlich der Stellungnahme: MIDEWA GmbH Köthen v. . . .2026)*

Die Stadt Könnern wird komplett mit Trinkwasser versorgt. Eine äußere Erschließung des Gewerbegebietes Nord III ist derzeit nicht gegeben.

Je nach benötigten Trinkwassermengen ist eine Versorgung über das angrenzende Gewerbegebiet Nord denkbar. Hierzu müssen die vorhandenen Trinkwasseranlagen (Trinkwassernetz und Druckerhöhungsstation) an den zusätzlichen Wasserbedarf angepasst werden.

Die Kosten der äußeren- und inneren Erschließung sind vom Investor zu planen und zu tragen. Vor Baubeginn ist die Bauplanung mit der MIDEWA GmbH abzustimmen. Die erforderliche innere und äußere wasserseitige Erschließung erfolgt durch den Erschließungsträger. Hierzu ist ein separater



Vertrag über den Bau und Übernahme von Wasserversorgungsanlagen erforderlich, der mit der MIDEWA GmbH abzuschließen ist. Er regelt Art, Umfang sowie Kostenübernahme der Erschließung. Mit der Erschließung darf erst begonnen werden, wenn der vorliegt und der bautechnischen Planung durch die MIDEWA GmbH zugestimmt wurde.

## 6.2 Schmutzwasserentsorgung

*(Vorbehaltlich der Stellungnahmen: Salzlandkreis v. . . .2026; Wasserzweckverband „Saale-Fuhne-Ziethen“ Bernburg v. . . .2026)*

Die Schmutzwasserentsorgung kann über das bestehende Druckentwässerungssystem gewährleistet werden. Im Bereich des bestehenden Gewerbegebietes verläuft eine Transportleitung ADL 125x7,4 in Richtung Klärwerk Könnern, an diese kann das neu zu erschließende Baugebiet entsprechend der Satzung Nr. 02/13 des Wasserzweckverbandes über die Abwasserbeseitigung und den Anschluss an die öffentlichen Abwasseranlagen des Wasserzweckverbandes „Saale-Fuhne-Ziethen“, angeschlossen werden.

Der Abwasserzweckverband weist darauf hin, dass in Anhängigkeit der künftigen Nutzung der Gewerbeflächen die bestehenden Abwasseranlagen (SW-Pumpstation, Kläranlage Könnern) ggf. an den zusätzlichen Bedarf angepasst werden müssen.

## 6.3 Niederschlagswasserentsorgung

*(Vorbehaltlich der Stellungnahmen: Salzlandkreis v. . . .2026, Landesamt für Geologie und Bergwesen Halle von . . . .2026, Wasserzweckverband „Saale-Fuhne-Ziethen“ Bernburg v. . . .2026)*

Ein verbandseigener (Wasserzweckverband „Saale-Fuhne-Ziethen“) Regenwasserkanal ist nicht vorhanden und nicht in Planung. Das anfallende Regenwasser ist demnach auf den Grundstücken zu belassen oder kann ggf. in das vorhandene Grabensystem abgeleitet werden. Die notwendige wasserrechtliche Erlaubnis, ist beim Salzlandkreis 42 FD Natur und Umwelt, Aschersleben, zu erfragen.

### *Hydro- und Umweltgeologie*

Im Plangebiet ist unter einer lokal verbreiteten Löss- und Geschiebemergelüberdeckung überwiegend aus Schieferton bestehender Unterer Buntsandstein verbreitet.

Nach erster Einschätzung sind auf Grund der geringen Durchlässigkeit der anstehenden Schichten die hydrogeologischen Voraussetzungen für eine eventuell beabsichtigte Versickerung des Regenwassers mittels Anlagen nicht günstig.

Es wird empfohlen, Untersuchungen zur Durchlässigkeit des Untergrundes, evtl. im Rahmen einer Baugrunduntersuchung und unter Beachtung des Arbeitsblattes DWA-A 138, vorzunehmen. In Abhängigkeit von diesen Ergebnissen sollte über die Art der Regenwasserentsorgung entschieden werden.

Das Niederschlagswasser wurde bisher der Versickerung zugeführt. Es liegen keine Kenntnisse zur Versickerungsunfähigkeit des Bodens vor.

Für die ordnungsgemäße Niederschlagswasserbeseitigung bzw. -Versickerung sind Abstimmungen mit der unteren Wasserbehörde zu treffen. Die Benutzung eines Gewässers (Oberflächen- oder Grundwasser) bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Benutzung eines Gewässers (Oberflächen- oder Grundwasser) ist gemäß § 10 WHG9 i.V.m. §§ 8 und 9 WHG erlaubnispflichtig. Es ist ein entsprechender Antrag für die Benutzung des Gewässers bei der unteren Wasserbehörde des Salzlandkreises einzureichen.



Ggf. erforderliche Flächen auf dem Baugrundstück für die natürliche Versickerung von Niederschlagswasser zur Vorbeugung von Hochwasser- und Starkregenschäden (§ 9 Abs. 1 Nr. 16d BauGB) sind außerhalb der Anbauverbotszone festzusetzen.

#### 6.4 Löschwasserversorgung

*(Vorbehaltlich der Stellungnahmen: Salzlandkreis v. . . . 2026; MIDEWA GmbH Köthen v. . . . 2026)*

Die Stadt Könnern ist als Träger der Freiwilligen Feuerwehr Könnern nach § 2 BrSchG11 zuständig für den Brandschutz und die Hilfeleistung in ihrem Bereich. Dazu ist auch insbesondere die Einhaltung des Zeitkriteriums nach § 2 Abs. 2 BrSchG durch die örtlich zuständige Feuerwehr zu gewährleisten. Durch die Stadt Könnern ist zu prüfen, ob sich durch den Bebauungsplan Änderungen oder Anpassungen in der für die örtlich zuständige(n) Feuerwehr(n) erlassenen Alarm- und Ausrückeordnung ergeben. Sollten überörtliche Kräfte enthalten sein, so sind diese ebenso einzubeziehen.

In Abhängigkeit von der Bauart, ist in einem festgesetzten Industriegebiet (GI) ein Mindestlöschwasservolumen von 96-192 m<sup>3</sup>/h über zwei Stunden als Grundschutz durch die Gemeinde sicherzustellen.

Eine Löschwasserversorgung über das vorhandene Trinkwassernetz ist nicht möglich. Die MIDEWA GmbH liefert Trinkwasser und stellt grundsätzlich kein Löschwasser zur Verfügung. Sie toleriert die Benutzung von Hydranten zur Entnahme von Trinkwasser im Brandfall, ohne die Haftung für die ordnungsmäßige Funktionsfähigkeit und eine ausreichende Menge der Hydranten zu übernehmen. Die Wasserlieferung erfolgt nach Können und Vermögen. Es werden keine Maximalmengen garantiert, insbesondere nicht für Feuerlöschzwecke.

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung im Plangebiet sollten verschiedene Varianten geprüft werden. Dazu zählen beispielsweise der Bau einer Hydrantenleitung oder die Bereitstellung von Löschwasser mittels Vorhaltung in unter-/oberirdischen Wassertanks.

Eine Möglichkeit ist das Vorsehen von trinkwassernetzunabhängigen Löschwasserentnahmestellen. Dies können z.B. Zisternen oder Löschteiche sein. Mit einem garantierten Löschwasservorrat von 384 m<sup>3</sup> (2 x 192m<sup>3</sup>) besteht für die Sicherstellung des gemeindlichen Grundschutzes, unabhängig von der künftigen Bebauung abschließende Planungssicherheit.

#### 6.5 Elektroenergieversorgung

*(Vorbehaltlich der Stellungnahmen: 50Hertz Transmission GmbH Berlin v. . . . 2026; MITNETZ Strom GmbH v. . . . 2026)*

Im Plangebiet befinden sich derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen (z.B. Hochspannungsfreileitungen und –kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen).

Das Vorhaben befindet sich zwar im Bereich des Trassenkorridors im Rahmen der Bundesfachplanung unseres SuedOstLinks, dieser ist jedoch nach heutigem Planungsstand nicht relevant.

Eine zukünftige Versorgung des Plangebietes kann über eine zu legende, leistungsstarke Erschließung durch Mittelspannungskabel mit einer ausreichenden Übertragungskapazität erfolgen.



## 6.6 Gasversorgung

*(Vorbehaltlich der Stellungnahmen: MITGAS GmbH Kabelsketal v. . . .2026; GDMcom Leipzig v. . . .2026)*

Es befinden sich Anlagen des Unternehmens, Gasmitteldruckleitungen, im naheliegenden Umfeld des Geltungsbereiches. Eine gastechnische Erschließung ist möglich.

Sollten aus objektiven Gründen die von MITNETZ GAS geforderten Mindestabstände nicht eingehalten oder die Schutzstreifenbereiche nicht freigehalten werden können, ist eine Abstimmung zu den dann notwendigen Sicherungsmaßnahmen mit der MITGAS GmbH unbedingt notwendig.

Versorgungsanlagen genießen Bestandsschutz. Sind aufgrund der geplanten Baumaßnahmen Veränderungen am Leitungssystem notwendig oder entstehen andere Aufwendungen, trägt der Verursacher sämtliche dafür anfallende Kosten, sofern in den vertraglichen Vereinbarungen nichts Anderes geregelt ist.

## 6.7 Fernmeldeversorgung

*(Vorbehaltlich der Stellungnahmen: Deutsche Telekom Netzbetrieb GmbH Halle v. . . .2026; Salzlandkreis v. . . .2026; Bundesnetzagentur Bonn v. . . .2026)*

Es befinden sich Anlagen des Unternehmens im naheliegenden Umfeld des Geltungsbereiches. Das Telekommunikationsnetz der Deutschen Telekom ist nach heutigem Stand ausgebaut. Erweiterungen sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht geplant.

Beschädigungen an vorhandenen Telekommunikationsanlagen sind zu vermeiden. Die Kabelschutzanweisungen der Deutschen Telekom sind zu beachten.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, zu beachten.

Der Salzlandkreis plant und koordiniert den geförderten Breitbandausbau im Rahmen des „Weißenflecken- Programms“. Für die Stadt Könnern ist im genannten Förderprojekt der Ausbau abgeschlossen. Der Ausbau beinhaltet u. a. die Glasfasererschließung der Gewerbe- und Industriegebiete, vor allem des Gewerbegebietes Nord.

## 6.8 Müll- und Abfallentsorgung

*(Vorbehaltlich der Stellungnahme: Kreiswirtschaftsbetrieb des Salzlandkreises v. . . .2026)*

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die Abfallentsorgungsfirmen im Auftrag des Salzlandkreises auf der Grundlage der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen in der geltenden Fassung.

Um eine fachgerechte Entsorgung der Abfallbehälter zu gewährleisten muss sichergestellt sein, dass jedes Grundstück bzw. jeder Sammelplatz für Abfälle mit einem 3-achsigen Entsorgungsfahrzeug mit einer Länge von 11,35 m befahren werden kann.

Sollte die Änderung einen Ausbau als Sackgasse vorsehen, ist entsprechend der DGUV Regel 114-601 i. V. m. RAS 06 Bild 58 ein Wendehammer für die Befahrung von Entsorgungsfahrzeugen einzuplanen (3-achsig, Länge 11,35 m).

Die bei den eventuellen Baumaßnahmen anfallenden Abfälle sind einer Verwertung zuzuführen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar ist (§ 7 Abs.2, 4 KrWG). Die Abfälle, die



nicht verwertet werden, sind nach den Grundsätzen der gemeinwohlverträglichen Abfallbeseitigung zugelassenen Entsorgungsanlagen anzudienen (§ 15 Abs. 1 und 2, § 28 Abs. 1 KrWG). Abfälle zur Verwertung sowie zur Beseitigung sind getrennt zu halten und zu behandeln, es gilt das Vermischungsverbot (§ 9 u. § 15 Abs. 3 KrWG).

Für die Verwertung mineralischer Abfälle sind die „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen – Technische Regeln“ (LAGA M 20) zu beachten.

Die Abfallentsorgung des Plangebietes wird derzeit geprüft.

## 7. BELANGE DES BODENSCHUTZES

*(Vorbehaltlich der Stellungnahmen: Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, Halle v. . . .2026; Salzlandkreis v. . . .2026)*

§ 1 des Ausführungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes - Bodenschutzgesetz [Bodenschutz-Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt (BodSchAG LSA)] vom 05.12.2019 (GVBl. LSA S. 946)] in der derzeit geltenden Fassung beinhaltet als Vorsorgegrundsatz den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, wobei Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind.

Bei Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden infolge Versiegelung sind geeignete Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen vorzusehen. Versiegelung, Verlust oder anderweitige Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden ist nur durch Maßnahmen auszugleichen, die eine Sicherung oder Verbesserung der Funktionen des Bodens gemäß § 2 BBodSchG darstellen. Solche Maßnahmen könnten beispielsweise darin bestehen, vorhandene inner- oder außerhalb des Plangebietes liegende versiegelte Flächen zu entsiegeln, oder in landwirtschaftlicher Nutzung verbleibende Bodenflächen in ihrer Funktionserfüllung zu sichern durch Anlage von Baumreihen zur Verminderung der Winderosion. Linienförmige Anpflanzungen, vor allem, wenn sie quer zur Hauptwindrichtung angelegt werden, sind wichtige Bestandteile des strukturierten Winderosionsschutzes. Auf diese Weise lässt sich die Bodenfunktionsbeeinträchtigung auf den zu bebauenden Flächen ausgleichen durch Bodenfunktionsicherung auf den in landwirtschaftlicher Nutzung verbleibenden Flächen infolge stärkeren Erosionsschutzes. Diese Maßnahme ist außerdem geeignet zur Strukturierung der Landschaft.

Gemäß § 202 BauGB ist der Mutterboden der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Umweltschutzgesetz und Artenschutzrecht sind zu beachten.

Durch den Planentwurf ist primär und in erheblichem Maße das Schutzgut Boden betroffen ist. Es erfolgt eine Flächeninanspruchnahme und somit eine Flächenversiegelung von insgesamt ca. 30 ha intensiv genutzter Ackerflächen. Die natürlichen Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 Nr. 1 BBodSchG werden unwiederbringlich zerstört. Es kommt damit zum Totalverlust hochwertiger Böden. Böden stellen eine bedeutende und in Zukunft nicht vermehrbare Georessource dar. Boden ist als Bestandteil des Naturhaushaltes gleichwertig neben allen anderen Schutzgütern zu beachten. Gemäß Naturschutzrecht ist bei der Planung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen grundsätzlich ein funktionaler und (weitestgehend) räumlicher und zeitlicher Zusammenhang zu gewährleisten. Funktionaler Zusammenhang bedeutet für das Schutzgut Boden, verloren gegangene Bodenfunktionen gleichwertig zu ersetzen. Mit Bodenverlust geht auch zunehmend die Grundlage für Artenschutz und Biodiversität verloren. Als Ausgleich für den Verlust des Bodens infolge



Versiegelung sollten bodenbezogene Kompensationsmaßnahmen zur Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktionen an anderen Orten (z. B. Entsiegelung anthropogen belasteter Standorte) erbracht werden. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind ausführlich zu untersuchen und zu bewerten. Entsprechende Kompensationsmaßnahmen zum Schutzgut Boden sollten mit der unteren Bodenschutzbehörde in Verbindung mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden.

## 8. BELANGE DES DENKMALSCHUTZES

*(Vorbehaltlich der Stellungnahmen: Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt, Halle v. . . .2026)*

Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege sind von den Planungen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2/2025 befindet sich in Randlege der Saaleaue, welche durch eine herausragende Siedlungsgunst gekennzeichnet ist. Derartige topographische Lagen sind von Menschen in ur- und frühgeschichtlicher Zeit bevorzugt als Siedlungsgelände genutzt worden. Daher ist es naheliegend, dass sich im Umfeld des Geltungsbereiches archäologische Kulturdenkmale befinden (gem. DenkmSchG LSA § 2,2).

Rund um den Geltungsbereich liegen mehrere verlassene Siedlungen, sogenannte Wüstungen. Diese Dörfer wurden im Spätmittelalter (hier ca. 1350 – 1500 n. Chr.) bzw. der Frühen Neuzeit (hier ca. 1500 – 1700 n. Chr.) aufgegeben; sie fielen wüst. Gründe für das Verlassen der Siedlungen können Veränderungen des Klimas, Umstellungen bei den Wirtschaftsweisen, ausbrechende Seuchen wie z.B. die Pest, kriegerische Auseinandersetzungen, Veränderungen der Herrschaft, etc. gewesen sein. Als wichtige Kulturdenkmale gewähren Wüstungen Einblicke in herrschaftliche und wirtschaftliche Strukturen dieser Zeit. In einigen Fällen existieren schriftliche Erwähnungen z.B. in Urkunden oder später in fürstlichen Akten. Dadurch ist manchmal sogar der Name der Dörfer überliefert, wie im vorliegenden Fall der Wüstungen „Strechnitz“, „Rössnitz“, „Möllendorf“ und „Wörtnitz“. Zu anderen bleiben lediglich die archäologischen Quellen. Zur genauen Lokalisierung der Wüstungen wie auch zu deren exakter Datierung geben diese umfassenden Kulturdenkmale wertvolle Hinweise und stellen einen bedeutenden Quellenbestand dar. Denn gegebenenfalls lassen sie insbesondere u.a. Aussagen über Aussehen und Ausdehnung, Struktur, Bewirtschaftung oder Bewohner der Siedlungen zu. Damit ist die außerordentliche Bedeutung aufgelassener Orte für die Regionalgeschichte sowie darüber hinaus gegeben.

Archäologische Kulturdenkmale sind mehrheitlich im Boden verborgen und obertägig nicht erkennbar. Regelmäßig werden sie erst bei Bodeneingriffen entdeckt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes konnte bisher keine planmäßige Inaugenscheinnahme von Erdarbeiten hinsichtlich archäologischer Funde und Befunde vorgenommen werden. Möglicherweise ist es auf diesen Umstand zurück zu führen, dass bei gegenwärtigem Wissensstand im Geltungsbereich des BPL kein archäologisches Kulturdenkmal bekannt ist.

Jedoch bestehen aufgrund der topographischen Lage sowie der umliegenden Fundstellen begründete Anhaltspunkte dafür, dass bei Erdarbeiten im Geltungsbereich des BPL archäologische Funde und Befunde entdeckt werden. Die Erdarbeiten bedürfen daher gemäß § 14 (2) DenkmSchG LSA einer Genehmigung durch die Untere Denkmalschutzbehörde.

Die ausführenden Betriebe sind über die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde zu belehren. Nach § 9,3 DenkmSchG



LSA sind Befunde mit dem Merkmal eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen, eine wissenschaftliche Untersuchung durch das o. g. Landesamt oder von ihm Beauftragter ist zu ermöglichen.

Ein Antrag auf denkmalschutzrechtliche Genehmigung, mit Angaben zu möglicherweise im Zuge des Vorhabens geplanten oberflächennahen Erdeingriffen, ist bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde einzureichen.

Grundsätzlich gelten aber für alle Erdarbeiten die Bestimmungen des § 9 (3) DenkmSchG. Diese besagen: wer bei Arbeiten oder anderen Maßnahmen in der Erde oder im Wasser Sachen findet, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind, hat diese zu erhalten und der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

## 9. BELANGE DES GEWÄSSERSCHUTZES

*(Vorbehaltlich der Stellungnahmen: Salzlandkreis v. . . .2026; Unterhaltungsverband „Westliche Fuhne/Ziethen v. . . .2026)*

Gemäß § 2 des Wassergesetzes für das Land Sachsen-Anhalt ist jedermann verpflichtet, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können (auch Grundwasser), die nach Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um eine Verunreinigung des Wassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu verhüten.

Das Plangebiet befindet sich in keinem Trinkwasserschutzgebiet und auch nicht in einem durch Verordnung festgelegten Überschwemmungsgebiet. Im Planungsbereich befinden sich keine Gewässer 2. Ordnung.

Durch die Errichtung und den Betrieb gewerblicher Anlagen sind keine schädlichen Auswirkungen auf das Sickerwasser zu erwarten.

Es sind auch keine Auslöseschwellen sowie Grundwasser-Messstellen durch die zuständige Behörde festgelegt worden.

## 10. BELANGE DES BRAND- UND KATASTROPHENSCHUTZES

*(Vorbehaltlich der Stellungnahmen: Salzlandkreis v. . . .2026)*

### **Brandschutz**

Die Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr sind zu berücksichtigen. Dies trifft im Besonderen auf die Bereiche der Zufahrten zu.

Die Stadt Könnern ist nach § 2 (1) und (2) Nr. 1 des Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt für den abwehrenden Brandschutz und die Hilfeleistung in ihrem Gebiet zuständig. Dazu ist auch insbesondere die Einhaltung des Zeitkriteriums nach § 2 Abs. 2 BrSchG durch die örtlich zuständige Feuerwehr zu gewährleisten. Durch die Stadt Könnern ist zu prüfen, ob sich durch Maßnahmen Änderungen oder Anpassungen in der für die Freiwillige Feuerwehr erlassenen Alarm- und Ausrückeordnung (AAO) ergeben. Sollten in dieser AAO überörtliche Kräfte enthalten sein, so sind diese ebenso einzubeziehen.

Es ist ein gewaltloser Zugang für die Feuerwehr sicher zu stellen. Dies hat durch eine amtliche Schließung der Feuerwehr zu geschehen. Dazu ist sich mit der Brandschutzdienststelle des Salzlandkreises abzustimmen. Die Erreichbarkeit von Anlagenteilen, die weiter als 50 m vom öffentlichen Verkehrsraum entfernt liegen, ist über eine Feuerwehrezufahrt sicherzustellen. Konkret



dürfen sich Anlagenteile nicht weiter als 50 m von der nächsten Fläche für die Feuerwehr oder vom öffentlichen Verkehrsraum entfernt befinden. Die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr ist zu beachten. In Abhängigkeit von der Bauart, ist in einem festgesetzten Industriegebiet (GI) ein Mindestlöschwasservolumen von 96-192 m<sup>3</sup>/h über zwei Stunden als Grundschutz durch die Gemeinde sicherzustellen.

Zuständig für die Aufgaben nach der Gefahrenabwehrordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) von 20.04.2015 GVBl. LSA S. 167 sind gemäß § 8 Nr. 1 und 2 die Landkreise, die kreisfreie Stadt Dessau sowie jeweiligen Polizeidirektionen anstelle der kreisfreien Städte Halle und Magdeburg.

### **Katastrophenschutz**

Die Prüfung auf Kampfmittelverdachtsflächen im Geltungsbereich der o.g. Planung hat ergeben, dass sich im Plangebiet entsprechend der mir zur Verfügung stehenden Kampfmittelbelastungskarte (Stand 2022) keine kampfmittelbelasteten Flächen befinden.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass die beim Kampfmittelbeseitigungsdienst Sachsen-Anhalt vorliegenden Erkenntnisse einer ständigen Aktualisierung unterliegen und die Beurteilung von Flächen dadurch bei künftigen Anfragen ggf. von den bislang getroffenen Einschätzungen abweichen kann.

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

## **11. BELANGE DES IMMISSIONSSCHUTZES**

*(Vorbehaltlich der Stellungnahmen: Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, Referat Immissionsschutz v. . . .2026; Salzlandkreis v. . . .2026)*

Gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) sind für ein Industriegebiet folgende Schallschutzzimmisionsrichtwerte einzuhalten bzw. zu unterschreiten:

tags 70 dB(A) und nachts 70 dB(A).

Das Plangebiet wird umgrenzt:

- Im Norden: durch die L 144 Nordspange, Sondergebiet Verkehrsdienstleistungszentrum, Teil des Gewerbegebietes Nord I südlich der L 144,
- Im Osten: durch die gewerblichen Flächen „Panattoni Park Halle (Saale) Nord“,
- Im Süden: durch den Flutgraben und landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- Im Westen: durch landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Die innere Erschließung dient dem betrieblichen Verkehr.

In der unmittelbaren Umgebung und im Geltungsbereich befinden sich wahrscheinlich Anlagen, die nach dem BImSchG genehmigungsbedürftig sind und für deren Überwachung das Landesverwaltungsamt zuständig ist.

Es besteht eine ausgeprägten Vorbelastungssituation durch Gerüche durch die nur ca. 760 m nordwestlich gelegene Zuckerfabrik der Pfeifer & Langen GmbH & Co. KG. Der Geruchs-



Immissionswert nach Anhang 7 Nr. 3.1 der TA Luft von 15 % Geruchsstundenhäufigkeit für GE- und GI-Gebiete bzw. 10 % für Wohn- und Mischgebiete in Teilen des Plangebietes sowie in dessen Umgebung (Gewerbegebiet Könnern-Nord, Kernstadt Könnern, OT Trebitz) ist zum Teil bereits vollständig ausgeschöpft bzw. im Einzelfall sogar knapp überschritten. Das bedeutet insbesondere, dass das Plangebiet für die Ansiedlung weiterer geruchsemitterender Anlagen auf Grund der Vorbelastungssituation ungeeignet ist.

Daher sind gegenüber Gerüchen schutzbedürftige Nutzungen nach § 9 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO auszuschließen.

Weiterhin führt das LVA, Referat Immissionsschutz in seiner Stellungnahme zum standortangrenzenden Bebauungsplan Nr. 04/2021 „Erweiterung Gewerbegebiet Nord I“ aus, dass der Standort aufgrund der großen Abstände zur den umliegenden Wohnbebauungen in Könnern und Trebitz von jeweils mehr als 1.000 Metern, zu Schutzgebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH u.ä.) sowie der hervorragenden Verkehrsanbindung an die A14 mit Blick auf die Anforderungen des § 50 Bundes- Immissionsschutzgesetz (BImSchG) für eine gewerbliche- industrielle Nutzung vom Grundsatz her sehr gut geeignet erscheint. Weiterhin wird ausgeführt, dass das Plangebiet jedoch für eine weitere Ansiedlung von geruchsemitterenden Anlagen aufgrund der Vorbelastungssituation ungeeignet ist.

## 12. BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT

*(Vorbehaltlich der Stellungnahmen: Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Mitte Wanzleben-Börde v. . .2026; Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten (ALFF) Anhalt v. . .2026)*

Belange der Landwirtschaft sind betroffen, da das Gelände landwirtschaftlich genutzt wird. Jedoch ist der größere, östliche Teil des Plangebietes im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Könnern bereits als gewerbliche Baufläche (G2) ausgewiesen. Der kleinere westliche Teil an L 50 ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als landwirtschaftlich genutzte Fläche ausgewiesen. Die Größe und der Zuschnitt der Fläche erschweren jedoch eine effiziente landwirtschaftliche Bearbeitung.

Es ist sicherzustellen, dass die Erschließung der Grundstücke zwischen dem Gewerbegebiet und der A 14 aufrecht erhalten wird. Das südlich von der L 144 anschließende Flurstück 1032, Flur 3 Gemarkung Könnern ist eine bestehende Wirtschaftswegeverbindung, die der Erschließung der hinter liegenden landwirtschaftlichen Flächen, zur Pflege des Flutgrabens und gleichzeitig als Zuwegung für ein Bauwerk im Bereich der Rampen der A 14 AS Könnern dient. Die zukünftige Erreichbarkeit muss geregelt sein. Die nachfolgende Verkehrsplanung wird diesen Aspekt einbeziehen und zur Abstimmung vorlegen.

Die Betroffenheit der landwirtschaftlichen Akteure ergibt sich v.a. aus der Fläche des geplanten Vorhabens. Eine Klärung, wer Betroffener ist, ergibt sich aus dem Stand des Vorhabens und ist zeitlich zu aktualisieren. Alle Betroffenen sind über das geplante Vorhaben zu informieren. Vor allem die Betroffenen Flächenbewirtschafter sind nicht statisch sondern zeitnah, möglichst ein Jahr vor Start des Vorhabens (u.a. wegen Anbauplanung) zu ermitteln und zu informieren.

Betroffene landwirtschaftliche Akteure durch das Vorhaben sind die bewirtschaftenden Landwirte der Feldblöcke. Diese sind entweder als Eigentümer, Pächter oder durch „Pflugtausch“ von der Maßnahme betroffen. Darüber hinaus können auch Landwirte betroffen sein, die durch einen möglichen Flächentausch in keinem räumlichen Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben stehen.



Eine betriebliche Betroffenheit kann vom Flächenbewirtschafter nur beurteilt und ggf. Ansprüche geltend gemacht werden, wenn ausreichend Klarheit über den tatsächlichen Flächenverlust bzw. Flächentausch besteht.

Mit der Umsetzung des geplanten Vorhabens sind auch mögliche Schäden auf den Flächen der angrenzenden Bewirtschafter zu berücksichtigen, bspw. an Drainagen, am Vorfluter oder durch zwischenzeitliche Lagerung von Baumaterialien auf landwirtschaftlicher Fläche und nachfolgender Ertragsverluste. Entsprechende Schäden sind zu beseitigen bzw. zu ersetzen.

Flurneuordnungsverfahren nach Landwirtschaftsanpassungsgesetz und /oder Flurbereinigungsgesetz sind von dem Vorhaben nicht betroffen. Seitens des ALFF Anhalt bestehen keine Bedenken aus flurneuordnerischer Sicht.

### 13. BELANGE DER VERMESSUNG

*(Vorbehaltlich der Stellungnahme: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt, Dessau-Roßlau v. .2026)*

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Plangebiet Grenzeinrichtungen (Grenzmarken) vorhanden sind, welche gegebenenfalls durch zukünftige Bautätigkeit zerstört werden können.

In diesem Zusammenhang wird auf die Regelung nach § 5 und § 22 des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen – Anhalt (VermGeoG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 2004 (GVBl. LSA S. 176), zuletzt geändert durch Art. 16 des Gesetzes vom 07. Juli 2020 (GVBl. LSA S. 372, 373), wonach derjenige ordnungswidrig handelt, der unbefugt Grenzmarken einbringt, verändert oder beseitigt hingewiesen.

Insofern hat der für die Baumaßnahme verantwortliche Träger gegebenenfalls dafür zu sorgen, dass die erforderlichen Arbeiten zur Sicherung bzw. Wiederherstellung der Grenzmarken durch eine nach § 1 des o.a. Gesetzes befugte Stelle durchgeführt werden.

Zusätzlich soll bei der Erstellung von Ausschreibungsunterlagen aufgenommen werden, dass der für die Baumaßnahme verantwortliche Träger dafür zu sorgen hat, dass im Falle der Gefährdung von Grenzmarken rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten die erforderliche Sicherung durchgeführt wird.



## **14. BELANGE DES NATUR- UND UMWELTSCHUTZES**

**Der Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 2/2025 „Gewerbe- und Industriegebiet Nord III“ der Stadt Könnern vom 13.11.2025 sowie der Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 13.11.2025** worden vom Büro

LPR Landschaftsplanung Dr. Reichhoff GmbH  
Zur Großen Halle 15  
06844 Dessau – Roßlau

Tel.: 0340 – 230 490 12  
Fax: 0340 - 230 490 29  
info@lpr-landschaftsplanung.com  
www.lpr-landschaftsplanung.de

erstellt und liegen im Anhang bei.



## 15. FLÄCHENBILANZ

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Fläche in m <sup>2</sup>	Prozentanteil
1.	Überbaubare Fläche GRZ 0,8 - 80 % davon Verkehrsfläche und davon: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zufahrt</li> <li>• Gewidmeter Wirtschaftsweg</li> </ul>	<b>184.792</b> 1.780 342 1.438	80
2.	Nicht überbaubare Fläche - 20 % davon Fläche für grünordnerische Festsetzungen und davon: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen</li> <li>• Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung v. Natur u. Landschaft</li> </ul>	<b>46.198</b> 21.535 2.789 18.746	20
	<b>Insgesamt</b>	<b>230.990</b>	<b>100,00</b>

Tabelle 2: Flächenbilanz

## 16. Allgemein verständliche Zusammenfassung

In der Stadt Könnern soll für ein Gewerbe- und Industriegebiet Planungs- und Baurecht geschaffen werden. Die Fläche ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt im Wesentlichen als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Der kleinere westliche Bereich ist als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Der Geltungsbereich liegt nördlich der Autobahn A 14 und südlich der Nordspange – L 144. Der vorliegende Bebauungsplan soll die dafür erforderlichen baurechtlichen Voraussetzungen schaffen. Der Aufstellungsbeschluss der Stadt Könnern wurde am 04.06.2025 im Stadtrat gefasst.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Vorentwurfs besteht aus den Flurstücken 29, 28/4, 28/3, 28/7, 28/9 sowie 33/4, 42/5 (tlw.), 37/1, 42/2, 33/1, 40/4 (tlw.), 39/3, 75/12, 1032 (tlw.), 32/2, 38, 35, 31/3, 74/12 (tlw.), Flur 3 Gemarkung Könnern. Er hat eine Größe von 230.990 m<sup>2</sup> (ca. 23,1 ha).

Alle Flurstücke befinden sich im Privateigentum des Vorhabenträgers. Das Flurstück 1032 ist als Wirtschaftsweg gewidmet.

Das Gelände wird derzeit größtenteils als intensiv genutzte landwirtschaftliche Ackerfläche genutzt. Die Zufahrt erfolgt von Westen von der Landstraße L 50 „Hallesche Straße“ und über die L 144 „Nordspange“ oder von Osten über die L 148. Der Geltungsbereich erstreckt sich südlich der Landesstraße 144 „Nordspange“ und östlich der L 50.

Die Bundesautobahn A 14 verläuft ca. 250 m südlich des Plangebietes. Die Anschlussstelle Nr. 12 Könnern befindet sich unmittelbar südlich des Geltungsbereiches.

Für die, nördlich und östlich des in Rede stehenden Geltungsbereiches, liegenden Flächen wurden bereits Bebauungspläne erarbeitet. Diese Bebauungspläne Nr. 04/2021 „Erweiterung Gewerbegebiet Nord I“ und Nr. 01/2021 „Gewerbegebiet Nord II“ sind bereits rechtskräftig.



## 17. QUELLENNACHWEIS

- **Baugesetzbuch** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 13 des Gesetzes vom 08. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 151) geändert worden ist
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. I Nr. 323)
- **Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)** vom 17. März 1998 (BGBl. I, S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I, S. 306),
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)**, Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge, in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 11 Abs. 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202) geändert worden ist
- **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG)** in der amtlichen Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I, Nr. 51, S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)
- **Naturschutzgesetz Land Sachsen - Anhalt (NatSchG LSA)**, vom 10.12.2010 (GVBl. LSA S. 569), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.10.2019 (GVBl. LSA S. 346)
- **Wassergesetz für das Land Sachsen – Anhalt (WG LSA)**, vom 16.03.2011 (GVBl. LSA S. 492) zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 07. Juli 2020 (GVBl. LSA S. 372, 374)
- **Landeswaldgesetz Sachsen – Anhalt (LWaldG LSA)**, Gesetz zur Erhaltung und Bewirtschaftung des Waldes, zur Förderung der Forstwirtschaft sowie zum Betreten und Nutzen der freien Landschaft im Land Sachsen-Anhalt vom 25. Februar 2016 (GVBl. LSA S. 77), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.07.2024 (GVBl. LSA S. 196)
- **Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (BodSchAG LSA)** zum Bundes-Bodenschutzgesetz vom 2. April 2002; GVBl. LSA S. 214, § 8 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05. Dezember 2019, GVBl. LSA S. 946)
- **Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP LSA)**, (GVBl. LSA 2011, S. 160) in Kraft getreten am 12. März 2011
- **Zweiter Entwurf zur Neuaufstellung des Landesentwicklungsplanes des Landes Sachsen-Anhalt mit Kabinettsbeschluss vom 02.09.2025 zur Beteiligung der öffentlichen Stellen und der Öffentlichkeit freigegeben, öffentliche Auslegung im Zeitraum 15.09.2025 bis einschließlich 17.10.2025**
- **Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP MD)**, beschlossen durch die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg am 19.02.2025 (RV 04/2025), genehmigt durch die obersten Landesentwicklungsbehörde am 26.05.2025, wirksam geworden am 15.07.2025 (Amtsblatt LVwA Nr. 07/2025)
- **Sachlicher Teilplan „Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur – Zentrale Orte/Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge/Großflächiger Einzelhandel in der Planungsregion Magdeburg“**, wirksam vom 16.04.2024
- **1. Entwurf Sachlicher Teilplan „Ziele und Grundsätze zur Energie für die Planungsregion Magdeburg“ mit Umweltbericht**, Beschluss RV 05/2025 vom 19.02.2025, Unterlagen zur Öffentlichen Trägerbeteiligung vom 18.03.2025 bis 06.05.2025
- **Landschaftsprogramm des Landes Sachsen-Anhalt** 1994, Landesamt für Umweltschutz Sachsen - Anhalt



- **Stadt Könnern, rechtswirksamer Flächennutzungsplan** (Baumeister Ingenieurbüro GmbH Bernburg)
- **Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 2/2025 „Gewerbe- und Industriegebiet Nord III“**, Vorentwurf, 13.11.2025, Landschaftsplanung Dr. Reichhoff GmbH Dessau
- **Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan 2/2025 „Gewerbe- und Industriegebiet Nord III“**, 13.11.2025, Landschaftsplanung Dr. Reichhoff GmbH Dessau