Stadt Könnern

Salzlandkreis

Bebauungsplan Nr. 02/2025
„Gewerbe- und Industriegebiet Nord III“

Fassung: Entwurf
Stand: August 2026

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

INHALTSVERZEICHNIS Seite

1. Planungsgrundlagen 4
1.1 Planungsanlass 4
1.2 Rechtsgrundlagen 6
1.3 Planungsablauf 8
1.4 Raumordnerische Vorgaben 8
1.5 Geltungsbereich 15
1.6 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan 16
2. Begründung 17
2.1 Allgemein 17
3. Begründung der Art und Maß der baulichen Nutzung 17
3.1 Art der baulichen Nutzung 17
3.2 Maß der baulichen Nutzung 18
3.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen 19
3.4 Verkehrserschließung 20
3.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastende Fläche 20
3.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 20
3.7 Artenschutzrechtliche Maßnahmen 26
3.8 Bodenschutzrechtliche Festsetzungen 32
4. Belange der Geologie und des Bergwesens 33
5. Belange der Verkehrserschließung 35
5.1 Fließender Verkehr 35
5.2 Ruhender Verkehr 37
5.3 Örtlicher Personennahverkehr 38
5.4 Radverkehr 38
6. Belange der stadttechnischen Erschließung 38
6.1 Trinkwasserversorgung 38
6.2 Schmutzwasserentsorgung 39
6.3 Niederschlagswasserentsorgung 39
6.4 Löschwasserversorgung 41
6.5 Elektroenergieversorgung 42
6.6 Gasversorgung 43
6.7 Fernmeldeversorgung 43
6.8 Müll-und Abfallentsorgung 44
7. Belange des Bodenschutzes 45
8. Belange des Denkmalschutzes 46
9. Belange des Gewässerschutzes 50
10. Belange des Brand- und Katastrophenschutzes 50
11. Belange des Immissionsschutzes 51
12. Belange der Landwirtschaft 54
13. Belange der Vermessung 58
14. Belange des Natur- und Umweltschutzes, Umweltbericht 59
15. Flächenbilanz 60
16. Allgemein verständliche Zusammenfassung 60
17. Quellennachweis 61

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1 Empfohlene Gehölzarten 21
Tabelle 2 Zusammensetzung einer zertifizierten Regiosaatgutmischung für die Ruderalflur Feldrain und Saum 24
Tabelle 3 Zusammensetzung einer zertifizierten Regiosaatgutmischung für die Ruderalflur Blumen-Kräuter-Klimarasen 25
Tabelle 4 Zusammensetzung einer zertifizierten Regiosaatgutmischung für die Blühstreifen Feldrain und Saum 30
Tabelle 5 Flächenbilanz 60

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1 Übersicht über die rechtswirksamen Bebauungspläne im räumlichen Zusammenhang zum hier in Rede stehenden Bebauungsplan 6
Abb. 2 Landesentwicklungsplan 2010 f.d. Land Sachsen-Anhalt (LEP2010) Ausschnitt 9
Abb. 3 Ausschnitt aus dem Zweiten Entwurf der Neuaufstellung des Landesentwicklungsplanes Sachsen-Anhalt, Stand 2025 11
Abb. 4 Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg, rechtskräftig seit 15.07.2025, Ausschnitt 12
Abb. 5 Sachlicher Teilplan Energie Magdeburg, 1. Entwurf vom 19.02.2025 14
Abb. 6 Ausschnitt aus dem rechtswirksamen FNP der Stadt Könnern 16
Abb. 7 Pflanzschema für Strauch-Baumhecke 22
Abb. 8 Pflanzschema für Strauch-Baumhecke 23
Abb. 9 Pflanzschema für Strauchhecke 23
Abb. 10 Lage der Reptilienschutzzäune bei Bauarbeiten während der Aktivitätszeit 28
Abb. 11 Lage des Amphibienschutzzaunes bei Bauarbeiten während der Wanderungszeit 29
Abb. 12 Darstellung eines Wurzelstock-Sandhaufens 31
Abb. 13 Darstellung eines Steinhaufens mit Winterquartier 32
Abb. 14 Anlage der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt vom 13.02.2026, AZ.: 26-00691-43.2/Pa 49

ANHANG

Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 2/2025 „Gewerbe- und Industriegebiet Nord III“ einschließlich Karte 1 Biotop- und Nutzungstypen, Landschaftsplanung Dr. Reichhoff, Dessau-Roßlau, Stand 25.08.2026

Anlage 1:
Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 2/2025 „Gewerbe- und Industriegebiet Nord III“, Landschaftsplanung Dr. Reichhoff, Dessau-Roßlau, Stand 12.08.2026

Anlage 2:
Maßnahmenblätter zum Bebauungsplan Nr. 2/2025 „Gewerbe- und Industriegebiet Nord III“

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 ein „Gewerbe- und Industriegebiet Nord III“ zu entwickeln. Die Fläche des Geltungsbereiches betrug 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 erweiterte sich damit auf eine Größe von ca. 30 ha.

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 endgültige Größe des Geltungsbereiches beträgt nunmehr ca. 230.990 m² (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. Er ist Bestandteil des Ländlichen Wegekonzept_LW1 als „Weg nach Sandersleben“, Wegnummer: 153016_037. Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) ist er als überörtlicher Fernradweg ausgewiesen. Im Vorentwurf Januar 2026 des derzeit in Neuaufstellung befindlichen FNP erfolgte keine Ausweisung des genannten Weges. Sollte dieser Weg auch der künftigen Erschließung dienen, bedarf es einer Eintragung in das Baulastenregister des Salzlandkreises.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist die östliche Hauptfläche des Plangebietes als gewerbliche Baufläche (G2) und der kleinere westliche Teil mit den Flurstücken 75/12 und 74/12 (tlw.) – ist als Sonderbaufläche (S1) 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. 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 25.08.2026 zum Bebauungsplan Nr. 02/2025 liegt als Anhang bei. Weiterhin ist der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag vom 24.08.2026 zum Bebauungsplan 02/2025 anliegend. Ergänzt werden die Dokumente durch die Maßnahmenblätter.

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. Daher werden die Flächen des Geltungsbereiches des hier in Rede stehenden Bebauungsplanes im Vorentwurf Januar 2026 des derzeit in Neuaufstellung befindlichen FNP der Stadt Könnern als gewerbliche Bauflächen ausgewiesen.

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 bestehen bereits die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 4 „Gewerbe-und Sondergebiet Nord“ und 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.

Abb. 1: Übersicht über die rechtswirksamen Bebauungspläne im räumlichen Zusammenhang zum hier in Rede stehenden Bebauungsplan, eigen Darstellung auf Grundlage der Geobasisdaten des LVermGeo Sachsen-Anhalt A18-250-2009-7

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,
- Landesplanungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LPlanG LSA) vom 14. Januar 2026 (GVBl. LSA Nr. 01/2026), wirksam seit dem 01. Februar 2006,
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes-Sachsen Anhalt vom 16. Februar 2011 (GVBl. LSA S. 160),
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juli 2026 (BGBl. I S. 226) m.W.v. 29. Juli 2026,
- 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), die zuletzt am 14. Januar 2026 (GVBl. LSA S. 10) geändert worden ist,
- 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“ in Kraft getreten am 16.04.2024,
- In der Sitzung der Regionalversammlung am 19.02.2025 hat die Regionalversammlung Magdeburg den sachlichen Teilplan „Ziele und Grundsätze zur Energie in der Planungsregion Magdeburg“ mit Umweltbericht zur Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen. Diese erfolgte vom 18.03.2025 – 06.05.2025,
- Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (GVBL. LSA 2011, S. 160) in Kraft getreten am 12. März 2011,
- Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt 2026, Erarbeitung des finalen LEP-Entwurfes mit Kabinettsbeschluss vom 24. Februar 2026 / 02. Juni 2026, Herstellung des Einvernehmens im Landtag am 24. Juni 2026, Beschluss Verordnung über den LEP 2026 am 11. August 2026, Inkrafttreten/Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt voraussichtlich Ende September 2026,
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. S. 2542), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87) geändert worden ist,
- Naturschutzgesetz Land Sachsen - Anhalt (NatSchG LSA), vom 10.12.2010 (GVBl. LSA S. 569), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 1. Oktober 2025 (GVBl. LSA S. 748, 762),
- 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 Artikel 1 des Gesetzes vom 17. Dezember 2025 (GVBl. LSA S. 834),
- 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. 02/2025 „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 10.12.2025 angenommen und zur öffentlichen Auslegung zwecks frühzeitiger Beteiligung der Öffentlichkeit bestimmt. Der Beschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Könnern Nr. 01/2026 vom 16.01.2026 ortsüblich öffentlich bekanntgemacht.

Die öffentliche Auslegung fand vom 19.01.2026 bis einschließlich 23.02.2026 statt.
Mit dem E-Mail-Schreiben vom 16.01.2026 wurden die Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden gebeten, ihre Stellungnahme zum Vorentwurf abzugeben.

Im vorliegenden Entwurf sind alle in den eingegangenen Stellungnahmen und in der öffentlichen Auslegung enthaltenen, relevanten Hinweise und Anregungen eingearbeitet. Die Bedenken wurden intern abgewogen und entsprechend bearbeitet.

Es sind folgende weitere Verfahrensschritte zu durchlaufen:

- 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

(Stellungnahmen: Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, Halle v. 29.01.2026; Ministerium für Infrastruktur und Digitales Sachsen-Anhalt, Halle v. 20.02.2026)

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.

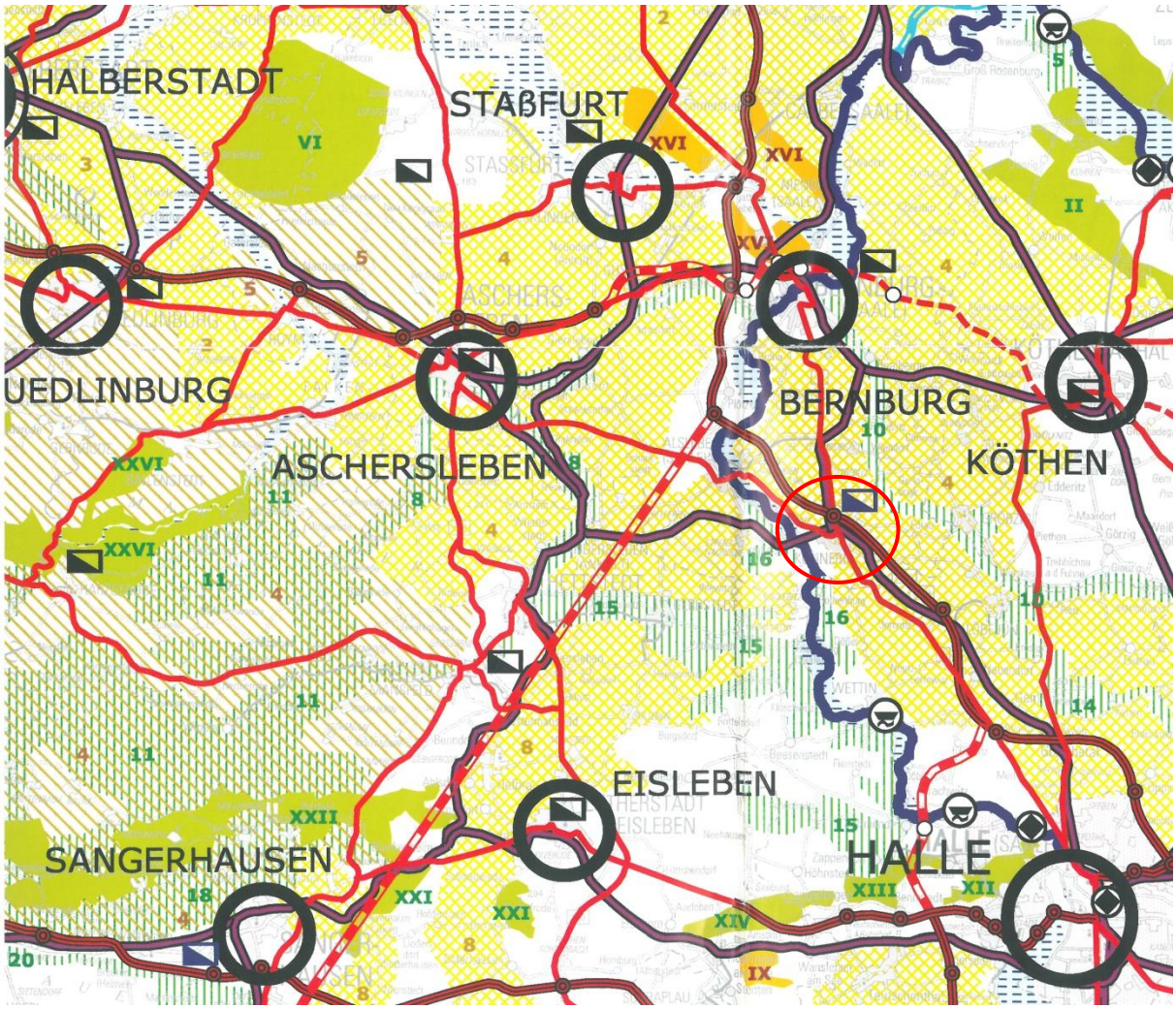

Abb. 2: Landesentwicklungsplan 2010 für das Land – Sachsen - Anhalt (LEP2010), Ausschnitt, o.M., genordet, Plangebiet innerhalb roter Markierung

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. März 2022 eine Neuaufstellung des LEP beschlossen. Ziel ist es, den neuen Landesentwicklungsplan zum Ende der Legislaturperiode 2026 vorzulegen.

Die Landesregierung hat am 02. September 2025 den zweiten Entwurf zur Neuaufstellung beschlossen. Der zweite Entwurf umfasst folgende Planunterlagen: Textteil und Begründung, Hauptkarte, Festlegungskarte Raumstruktur, Festlegungskarte Mittelbereiche, Festlegungskarte Untertägige Vorranggebiete für Rohstoffgewinnung, Erläuterungskarte Schwerpunkt für die Landwirtschaft sowie Umweltbericht. Mit Kabinettsbeschluss vom 24. Februar 2026 / 02. Juni 2026 hat die Landesregierung den Entwurf des neuen Landesentwicklungsplans Sachsen-Anhalt nebst Umweltbericht dem Landtag zur Einvernehmensherstellung gem. § 8 Abs. 4 LPlanG LSA zugeleitet.

Das Einvernehmen mit dem Landtag konnte in der Beratung am 24. Juni 2026 eingeholt werden. Der Beschluss der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt 2026 wurde am 11. August 2026 gefasst. Die Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt und somit das Inkrafttreten ist voraussichtlich Ende September 2026 zu erwarten.

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.

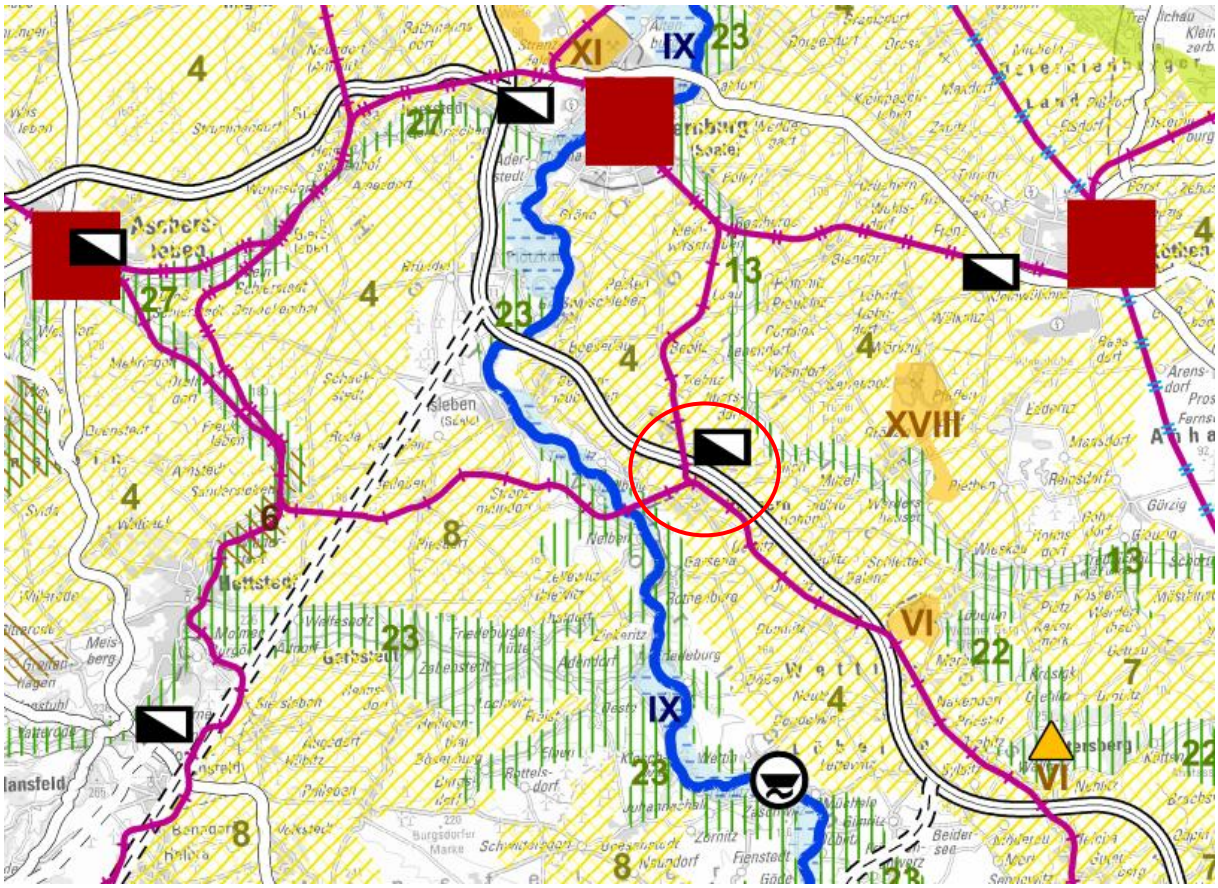

Abb. 3: Ausschnitt aus dem Zweiten Entwurf der Neuaufstellung des Landesentwicklungsplanes Sachsen-Anhalt, Darstellung der Verwaltungsgrenzen auf der Grundlage der Daten des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt ©GeoBasis-DE/LVermGeo LSA [2025]/021725 (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de), Darstellung auf der Grundlage der Digitalen Topographischen Karte 1:250.000 (DTK205)©GeoBasis-DE/BKG (12/2022) dl-de/by-2-0, o.M., genordet, Plangebiet innerhalb roter Markierung

Die oberste Landesentwicklungsbehörde stellt in ihrer Stellungnahme fest, dass die vorgesehene raumbedeutsame Planung/Maßnahme mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

Darüber hinaus ist auch im REP Magdeburg 2025 der Standort mit übergeordneter strategischer Bedeutung für neue Industrieansiedlungen (Z 5.1.-2.) festgeschrieben. 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.

Im Sachlichen Teilplan „Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur - Zentrale Orte / Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge / Großflächiger Einzelhandel für die Planungsregion Magdeburg" (STP ZO) ist die Stadt Könnern als Grundzentrum festgelegt. Darüber hinaus befindet sich die Stadt Könnern im Einzugsbereich der festgeschriebenen Mittelzentren Aschersleben und Bernburg.

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

(Stellungnahme: Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg v. 16.02.2026)

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.

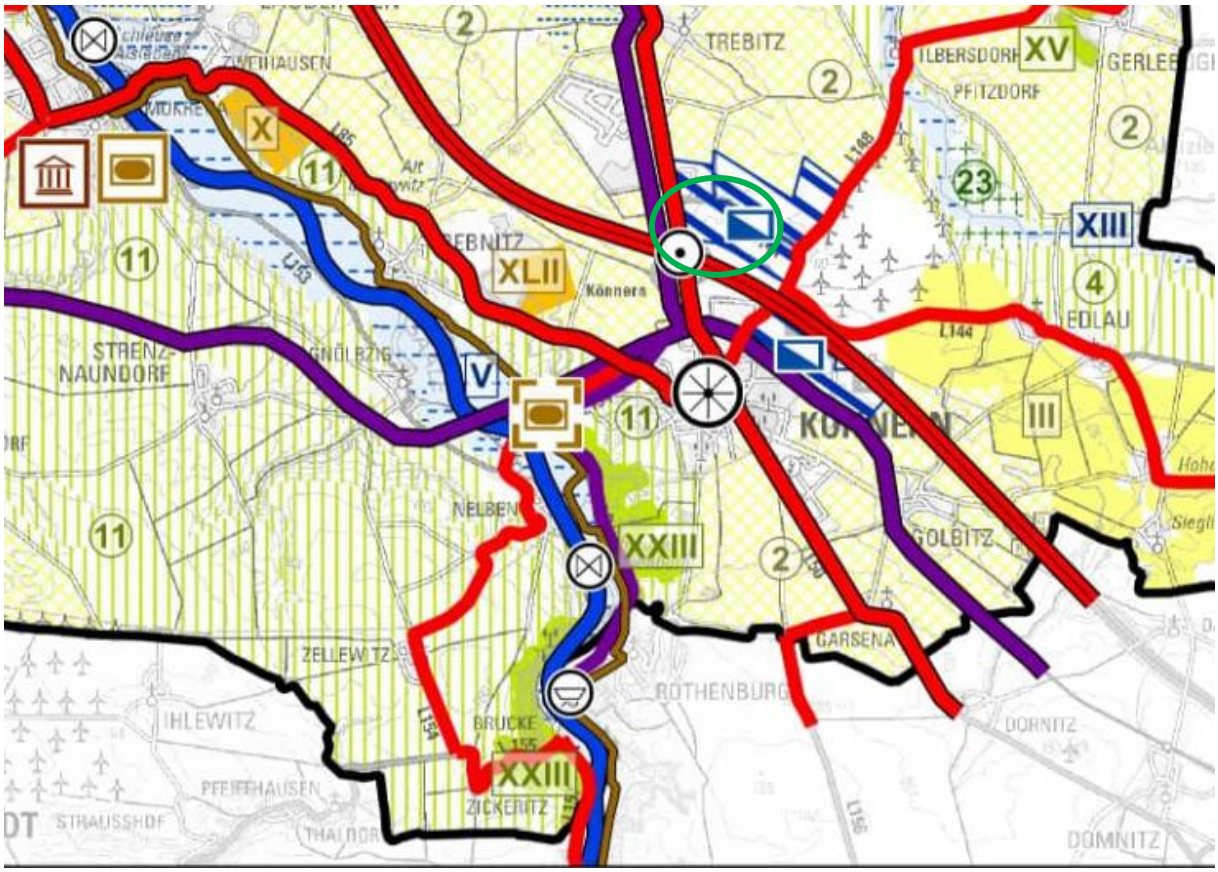

Abb. 4: Ausschnitt aus dem Regionalen Entwicklungsplan Magdeburg, in Kraft getreten am 15.07.2025, o.M., genordet, "Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg 2025 @ Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg", Plangebiet innerhalb grüner Markierung

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. 5: 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. Nach Beurteilung der RPM sind die sonstigen Erfordernisse der Raumordnung des in Aufstellung befindlichen Sachlichen Teilplans „Ziele und Grundsätze zur Energie in der Planungsregion Magdeburg“ mit Umweltbericht mit der o. g. Planung vereinbar.

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 Entwurfs 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 m² (ca. 23,1 ha). (Flächenermittlung über die vom LVermGeo 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 Sonderbaufläche (S1) ausgewiesen.

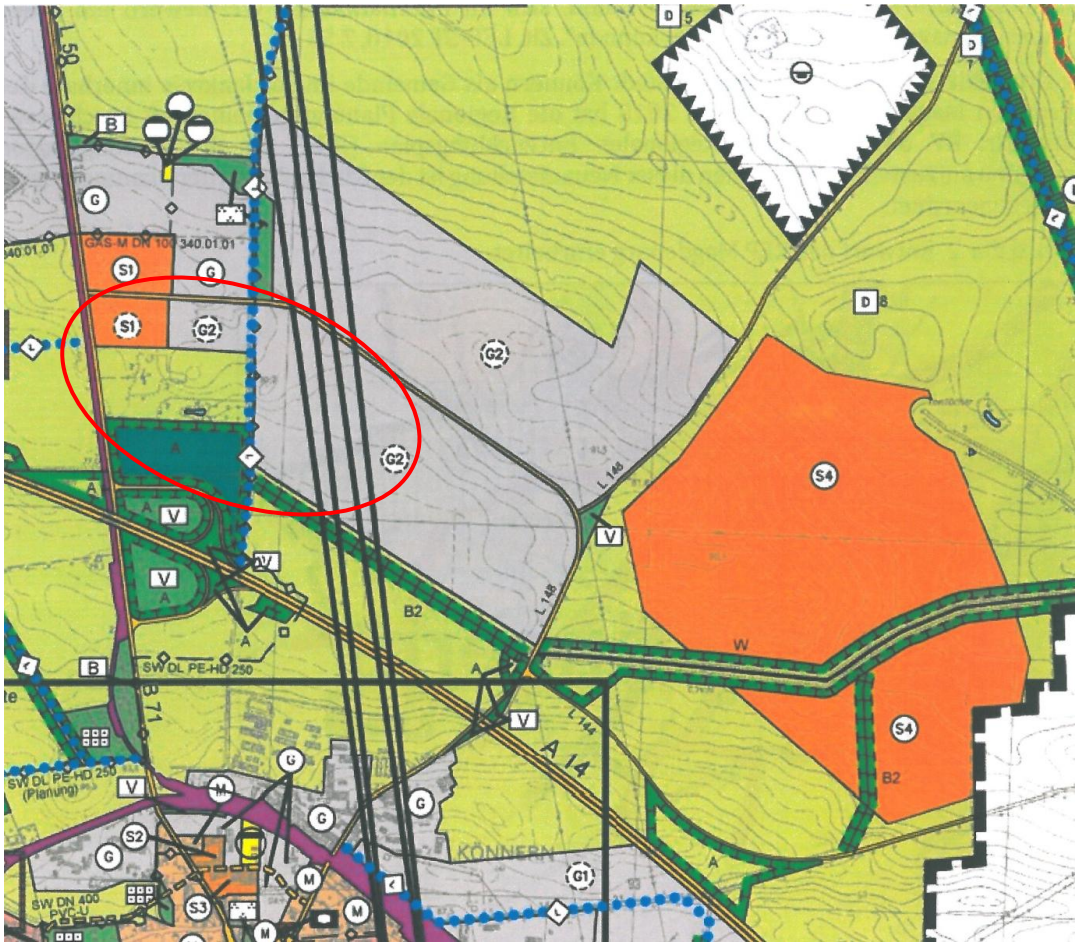

Abb. 6: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Könnern, o. M., genordet, Plangebiet innerhalb roter Markierung

Zurzeit wird für das gesamte Gebiet der Stadt Könnern ein neuer Flächennutzungsplan erstellt. Der Vorentwurf Januar 2026 desselben liegt bereits vor. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte vom 23.03.2026 bis einschließlich 30.04.2026.

In der neuen Fassung des Flächennutzungsplanes für die Stadt Könnern wird der Geltungsbereich des Plangebietes als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Aufgrund der versetzten Zeitschiene des in der Erstellung befindlichen FNP‘s für das Gemeindegebiet der Stadt Könnern, wird die Flächenausweisung im Bebauungsplan 02/2025 auf den derzeit rechtswirksamen FNP der Stadt Könnern abgestellt. D.h. der westliche Bereich wird als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Verkehrsdienstleistungszentrum gem. § 11 Abs. 1 BauNVO ausgewiesen. Damit wird dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen.

2. BEGRÜNDUNG

2.1 Allgemein

Das Gelände wird derzeit als intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche genutzt. Die Zufahrt erfolgt von Westen von der Landestraße 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.

2.2 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.

3.1.5 Die Art der baulichen Nutzung wird als Sonstiges Sondergebiet (SO) gem. § 11 Abs. 1 mit der Zweckbestimmung Verkehrsdienstleistungszentrum festgesetzt.

Diese Festsetzung bezieht sich nur auf das Flurstück 75/12 sowie den westlichen Teil des Flurstücks 74/12.

3.1.6 Im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Verkehrsdienstleistungszentrum sind folgende Nutzungen zulässig: Verkehrsnahe Dienstleistungen.

Das Ziel ist die höchstmögliche Flexibilität in der Unterbringung von Dienstleistungsbetrieben, um eine perspektivische Entwicklung nicht zu verbauen.

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.

3.2.5 Als unterer Bezugspunkt wird die Höhe an der südlichen Einfassung der Asphalt-Parkfläche am Eckpunkt zur gepflasterten Parkfläche auf dem Autohof mit einem Wert von 80,36 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 unterer Bezugspunkt ist die Höhe an der südliche Einfassung der Asphalt-Parkfläche am Eckpunkt zur gepflasterten Parkfläche auf dem Autohof mit einem Wert von 80,36 m gemäß der Entwurfsplanung der Umgestaltung des Knotenpunktes L 50/L144, HOFFMANN LEICHTER Ingenieurgesellschaft Berlin vom 15.05.2026. Der obere Bezugspunkt

wird gemessen in der Mitte der geplanten baulichen Anlage. Diese Höhenzahl wird in Anlehnung an die Festsetzungen des im Osten befindlichen Bebauungsplanes Nr. 01/2021 „Gewerbegebiet Nord II“ 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.

3.2.6 Die Grundflächenzahl (GRZ) im SO wird auf 0,8 festgelegt.
3.2.7 Eine Überschreitung der Grundflächenzahl im SO 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 Sonstige Sondergebiete 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

3.2.8 Die maximale Höhe der baulichen Anlagen und der Nebenanlagen im SO wird auf 35,00 m festgesetzt.
3.2.9 Als unterer Bezugspunkt wird die Höhe an der südlichen Einfassung der Asphalt-Parkfläche am Eckpunkt zur gepflasterten Parkfläche auf dem Autohof mit einem Wert von 80,36 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 unterer Bezugspunkt ist die Höhe an der südliche Einfassung der Asphalt-Parkfläche am Eckpunkt zur gepflasterten Parkfläche auf dem Autohof mit einem Wert von 80,36 m gemäß der Entwurfsplanung der Umgestaltung des Knotenpunktes L 50/L144, HOFFMANN LEICHTER Ingenieurgesellschaft Berlin vom 15.05.2026. Der obere Bezugspunkt wird gemessen in der Mitte der geplanten baulichen Anlage. Diese Höhenzahl wird in Anlehnung an die Festsetzungen des im Osten befindlichen Bebauungsplanes Nr. 01/2021 „Gewerbegebiet Nord II“ 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.

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. Derzeit laufen die Planungen der Umgestaltung des Knotenpunktes L 50/L144, Büro HOFFMANN LEICHTER Ingenieurgesellschaft Berlin in Abstimmung mit der Landesstraßenbaubehörde Regionalbereich West.

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

3.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastende Fläche

(§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)

Es wird eine Fläche östlich des Wirtschaftswegs auf dem gewidmeten Flurstück 1032 als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH festgesetzt.

Diese beschränkte persönliche Dienstbarkeit wird durch Eintragung im Grundbuch rechtlich gesichert. Die von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind in der Planzeichnung eingetragen und bemaßt.

3.6 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.

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

3.6.2 Zur Sicherung und Verbesserung der klimatischen Situation ist pro angefangene 10 Stellplätze (beginnend ab 5 Stk.) je ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

Diese Maßnahme dient nicht nur der Überschattung und damit dem Temperaturausgleich 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.

3.6.3 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).

3.6.4 Entwicklung von Strauch- (Baum)hecken und Ruderalfluren

[Maßnahme zum Ausgleich und Ersatz **A1**]

Innerhalb der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind Bepflanzungen als Strauch-Baumhecke bzw. Strauchhecke und die die Entwicklung von Ruderalfluren vorzunehmen. Es sind heimische und standortgerechte Arten zu verwenden. Nach Herstellungs- und Entwicklungspflege ist die Fläche der natürlichen Sukzession zu überlassen.

Die Hecken entsprechen folgenden Breiten:

Im Norden: Breite der Maßnahmenfläche 20 m, davon 8 m Hecke und 12 m Ruderalflur

Im Osten und Süden: Breite der Maßnahmenfläche 10 m, davon 10 m Hecke (bzw. 9,5 m bei Beachtung des 0,5 m Abstands zu landwirtschaftlich genutzten Grundstücken nach § 34 Abs. 3 NbG),

Im Westen: Breite der Maßnahmenfläche 10 m, davon 3 m Hecke und 7 m Ruderalflur.

Für die Ruderalflur ist als Initialmaßnahme die Ansaat einer zertifizierten Regiosaatgutmischung für Feldrain und Saum geplant.

3.6.5 Empfohlene Gehölzarten

Kür-zel/Symbol	Artname (deutsch)	Artname (wissen-schaftlich)	Herkunft	Qualität
Bäume				
Ac	Feldahorn	*Acer campestre*	2.	Hochstamm StU 10-12 cm, Drahtballierung
Cb	Hainbuche	*Carpinus betulus*	806 02	Hochstamm StU 10-12 cm, Drahtballierung
Pa	Vogelkirsche	*Prunus avium*	814 02	Hochstamm StU 10-12 cm, Drahtballierung
Qp	Trauben-Eiche	*Quercus petraea*	818 05	Hochstamm StU 10-12 cm, Drahtballierung
Eb	Elsbeere	*Sorbus torminalis*	2.	Hochstamm StU 10-12 cm, Drahtballierung
Tc	Winter-Linde	*Tilia cordata*	823 03	Hochstamm StU 10-12 cm, Drahtballierung
Sträucher				
●	Kornelkirsche	*Cornus mas*	2.	v.Strauch; 80-100
✦	Roter Hartriegel	*Cornus sanguinea*	2.	v.Strauch; 80-100
❑	Hasel	*Corylus avellana*	2.	v.Strauch; 80-100
⌖	Zweigriffliger Weißdorn	*Crataegus laevigata*	2.	v.Strauch; 80-100
■	Eingriffliger Weißdorn	*Crataegus monogyna*	2.	v.Strauch; 80-100
◎	Pfaffenhütchen	*Euonymus europaeus*	2.	v.Strauch; 80-100
♦	Wild-Apfel	*Malus sylvestris*	2.	v.Strauch; 80-100
⊙	Schlehe	*Prunus spinosa*	2.	v.Strauch; 80-100
◐	Wild-Birne	*Pyrus pyraster*	2.	v.Strauch; 80-100
✱	Kreuzdorn	*Rhamnus catharticus*	2.	v.Strauch; 80-100
✧	Hundsrose	*Rosa canina*	2.	v.Strauch; 80-100
○	Sal-Weide	*Salix caprea*	2.	v.Strauch; 80-100
❁	Gew. Schneeball	*Viburnum opulus*	2.	v.Strauch; 80-100

Tabelle 1: Empfohlene Gehölzarten

Beispiel Pflanzschema (östliche und südliche Strauch-Baumhecke, Heckenbreite: 10 m):

Reihenabstand: 1,4 – 1,5 m; Pflanzabstand: 1 m

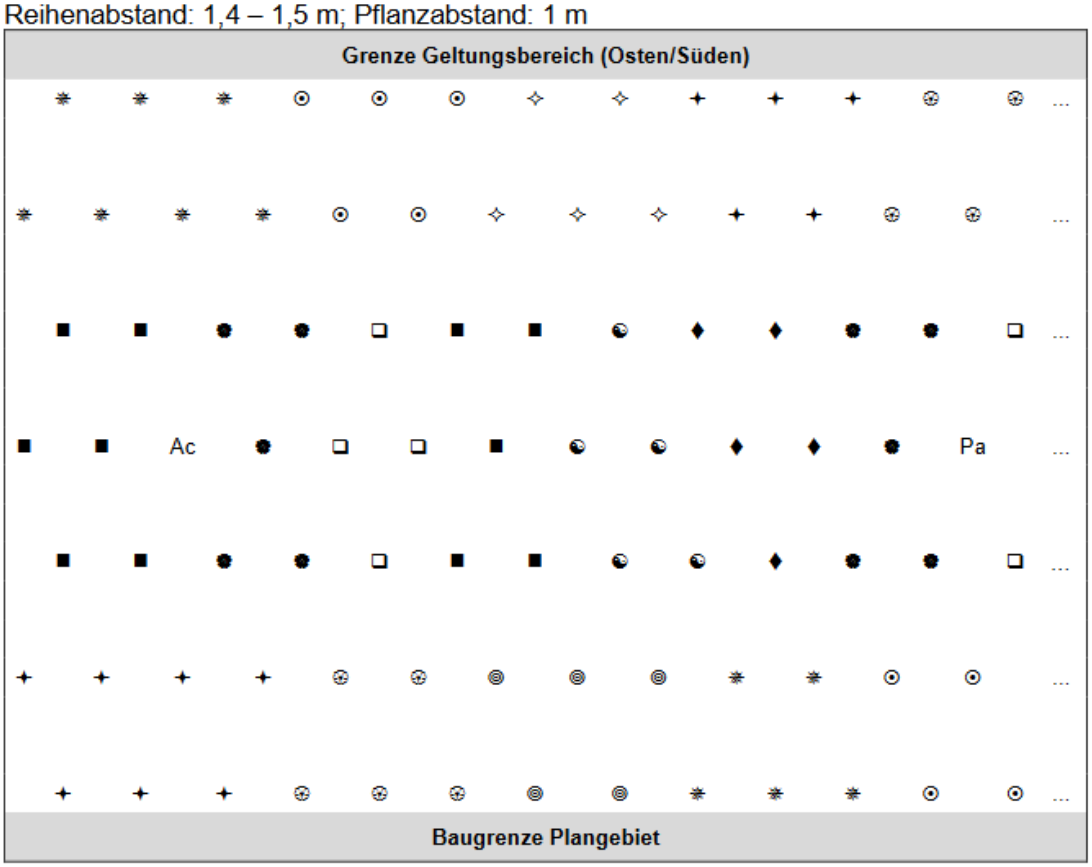

Abb. 7: Pflanzschema für Strauch- Baumhecke

Beispiel Pflanzschema (nördliche Strauch-Baumhecke, Heckenbreite: 8 m):

Reihenabstand: 1,3 – 1,4 m; Pflanzabstand: 1 m

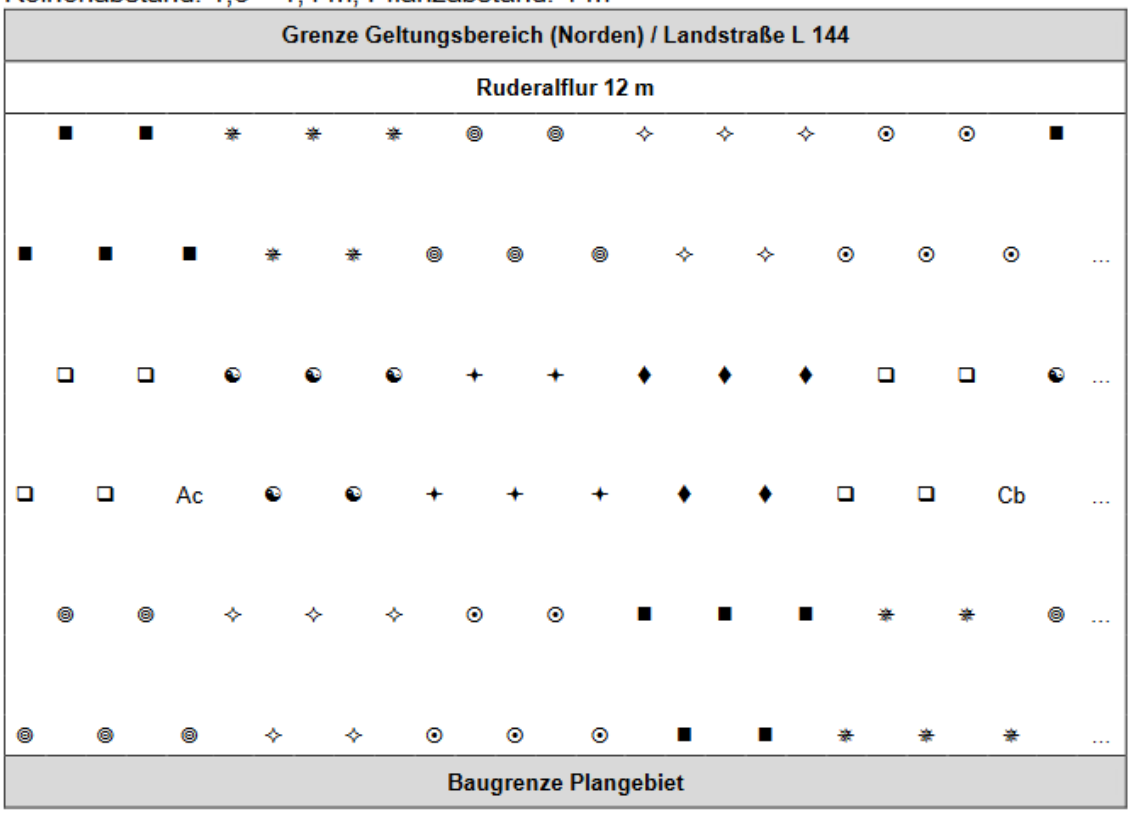

Abb. 8: Pflanzschema für Strauch- Baumhecke

Beispiel Pflanzschema (westliche Strauchhecke, Heckenbreite 3 m):

Reihenabstand: 1,5 m; Pflanzabstand: 1 m

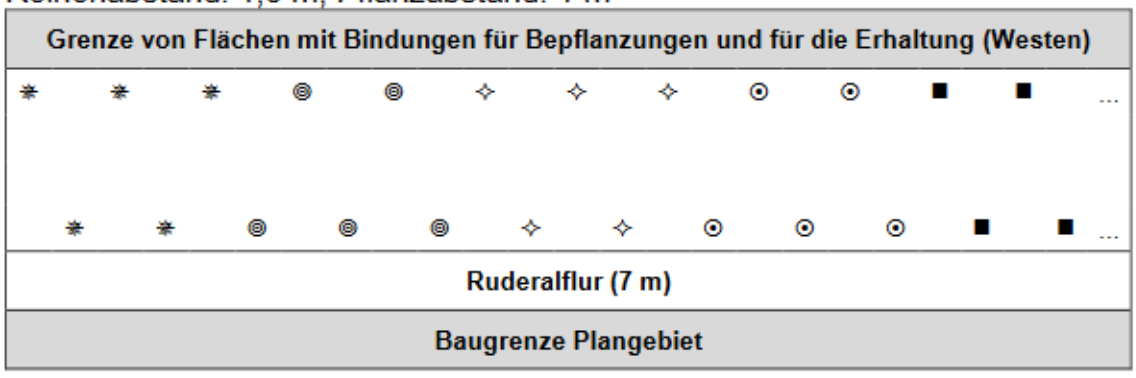

Abb. 9: Pflanzschema für Strauchhecke

Saaten Zeller GmbH Co. KG

Regiosaatgutmischung Feldrain und Saum
10% Gräser / 90% Kräuter & Leguminosen
UG 5 - Mitteldeutsches Tief- und Hügelland
nach RegioZert®
Saatstärke: 1 g/m²

Gräser:	Deutsche Bezeichnung:	%	Herkunft
Anthoxanthum odoratum	Gewöhnliches Ruchgras	5,00	UG5
Briza media	Mittleres Zittergras	3,00	UG5
Festuca rupicola	Furchen-Schwingel	2,00	UG5
Leguminosen:			
Lathyrus pratensis	Wiesen-Platterbse	1,00	UG5
Lotus corniculatus	Gewöhnlicher Hornklee	3,00	UG5
Medicago lupulina	Hopfenklee	4,00	UG5
Trifolium arvense	Hasen-Klee	1,00	UG5
Kräuter:			
Achillea millefolium	Gemeine Schafgarbe	5,50	UG5
Agrimonia eupatoria	Gemeiner Odermennig	1,50	UG5
Anthemis tinctoria	Färberkamille	1,00	UG5
Centaurea cyanus	Kornblume	7,00	UG5
Centaurea scabiosa	Skabiosen-Flockenblume	3,00	UG5
Cichorium intybus	Gemeine Wegwarte	4,00	UG5
Clinopodium vulgare	Gemeiner Wirbeldost	1,00	UG5
Crepis biennis	Wiesen-Pippau	1,00	UG5
Daucus carota	Wilde Möhre	6,00	UG5
Echium vulgare	Gewöhnlicher Natternkopf	5,00	UG5
Galium verum	Echtes Labkraut	3,00	UG5
Hypericum perforatum	Echtes Johanniskraut	1,00	UG5
Knautia arvensis	Acker-Witwenblume	2,00	UG5
Leontodon hispidus	Steifhaariger Löwenzahn	0,80	UG5
Leucanthemum ircutianum	Fettwiesen-Margerite	3,00	UG5
Papaver rhoeas	Klatschmohn	4,50	UG5
Pastinaca sativa	Gewöhnlicher Pastinak	3,00	UG5
Pimpinella major	Große Bibernelle	1,00	UG5
Plantago lanceolata	Spitzwegerich	3,00	UG5
Plantago media	Mittlerer Wegerich	2,00	UG5
Prunella vulgaris	Kleine Braunelle	4,00	UG5
Salvia pratensis	Wiesensalbei	5,00	UG5
Sanguisorba minor	Kleiner Wiesenknopf	5,00	UG5
Silene latifolia ssp. alba	Weiße Lichtnelke	4,00	UG5
Silene vulgaris	Taubenkropf-Leimkraut	4,00	UG5
Stellaria graminea	Gras-Sternmiere	0,50	UG5
Thymus pulegioides	Arznei-Thymian	0,20	UG5
Summe		**100,00**	

Tabelle 2: Zusammensetzung einer zertifizierten Regiosaatgutmischung für die Ruderalflur

3.6.6 Entwicklung von vegetationsbedeckten Flächen innerhalb der nicht überbaubaren Flächen des Sonstigen Sondergebietes sowie des Gewerbe- und Industriegebiets [Maßnahme zum Ausgleich und Ersatz **A2**]
Die Grundstücksflächen innerhalb des Sonstigen Sondergebietes sowie des Gewerbe- und Industriegebiets, die aufgrund der festgesetzten GRZ nicht überbaut werden dürfen (hier 20 %) sind als Grünflächen (mindestens als Scherrasen) zu entwickeln.

Rieger-Hofmann® GmbH
Samen und Pflanzen gebietseigener Wildblumen und Wildgräser

Rieger-Hofmann GmbH In den Wildblumen 7-13
74572 Blaufelden-Raboldshausen
Tel. 07952 / 921 889-0 Fax 07952 / 921 889-99
info@rieger-hofmann.de / www.rieger-hofmann.de

Nr.13 Blumen-Kräuter-Klimarasen 2025
Ursprungsgebiet (UG) 05
Mitteldeutsches Tief- und Hügelland und angr.
Ansaatstärke: 5 g/m² (50 kg/ha)

Im Fall von abweichenden Herkünften:
Ansaat in der freien Landschaft nur mit Genehmigung der Naturschutzbehörde!

Wildblumen 20%			
Botanischer Name	**Deutscher Name**	**%**	**Herkunft**
Achillea millefolium	Gewöhnliche Schafgarbe	0,80	UG 05
Ajuga reptans	Kriechender Günsel	0,20	UG 05
Bellis perennis	Gänseblümchen	0,10	UG 15
Cardamine pratensis	Wiesen-Schaumkraut	0,10	UG 01
Crepis capillaris	Kleinköpfiger Pippau	0,20	UG 05
Dianthus deltoides	Heidenelke	0,50	UG 01
Galium album	Weißes Labkraut	1,50	UG 05
Galium verum	Echtes Labkraut	1,50	UG 05
Geranium pyrenaicum	Pyrenäen-Storchschnabel	0,20	UG 05
Hieracium pilosella	Kleines Habichtskraut	0,10	UG 05
Leontodon hispidus	Rauer Löwenzahn	1,20	UG 05
Leucanthemum ircutianum/vulgare	Wiesen-Margerite	1,80	UG 05
Lotus corniculatus	Hornschotenklee	1,00	UG 05
Medicago lupulina	Gelbklee	0,50	UG 01
Plantago lanceolata	Spitzwegerich	0,50	UG 05
Plantago media	Mittlerer Wegerich	1,00	UG 20
Prunella vulgaris	Gewöhnliche Braunelle	3,00	UG 05
Salvia pratensis	Wiesen-Salbei	2,50	UG 05
Scorzoneroides autumnalis	Herbst-Löwenzahn	0,80	UG 05
Silene vulgaris	Gewöhnliches Leimkraut	2,00	UG 05
Stellaria graminea	Gras-Sternmiere	0,20	UG 01
Thymus pulegioides	Gewöhnlicher Thymian	0,20	UG 01
Veronica chamaedrys	Gamander-Ehrenpreis	0,10	UG 15
		20,00	
Wildgräser 80%			
Agrostis capillaris	Rotes Straußgras	1,00	UG 05
Anthoxanthum odoratum	Gewöhnliches Ruchgras	3,00	UG 20
Cynosurus cristatus	Weide-Kammgras	9,00	UG 20
Festuca guestfalica (ovina)	Schafschwingel	23,00	UG 20
Festuca rubra	Horst-Rotschwingel	20,00	UG 20
Poa angustifolia	Schmalblättriges Rispengras	19,00	UG 05
Poa compressa	Platthalm-Rispengras	5,00	UG 05
		80,00	
Gesamt		**100,00**	

Tabelle 3: Zusammensetzung einer zertifizierten Regiosaatgutmischung für die Ruderalflur

3.6.7 Ökokontomaßnahme[Maßnahme zum Ausgleich und Ersatz **A3**]
Da weitere angemessene Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie weitere Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Geltungsbereich nicht umgesetzt werden können, beabsichtigt der Vorhabenträger, die ermittelte Verpflichtung bei vollständiger abschließender Umsetzung des max. möglichen Eingriffs über eine oder mehrere Ökokontomaßnahme(n) zu decken. Aufgrund des Eingriffs u.a. in das Schutzgut Boden, insbesondere durch die Inanspruchnahme hochwertiger Böden, sollen bevorzugt Ökopoolmaßnahmen gewählt werden, die eine Entsiegelung beinhalten. Die Umsetzung der Ökokontomaßnahme ist der UNB anzuzeigen.

3.6.8 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.

3.6.9 Ist ein Erhalt des „Wasserlandgrabens“ auf dem Flurstück 29, Flur 3 der Gemarkung Könnern nicht möglich, so ist für eine Überbauung des Gewässers II. Ordnung „Wasserlandgraben“ nach § 49 Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA) i.V.m. § 36 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine wasserrechtliche Genehmigung notwendig.

3.6.10 Ist ein Erhalt des in Nord-Süd Richtung verlaufenden „Wasserlandgraben“ auf dem Flurstück 29, Flur 3 der Gemarkung Könnern als Gewässer II. Ordnung innerhalb des Plangebietes möglich, so ist beiderseits des „Wasserlandgrabens“ ein 5 m breiter Gewässerrandstreifen als Ruderalstreifen, der in diesem Bereich ausschließlich zur Unterhaltung (URA/VWA) befahren wird, freizuhalten. Die sich dadurch entwickelnde Ruderalflur bleibt somit weitgehend unberührt.

Aufgrund der Erstellung des vorliegenden Bebauungsplanes gem. § 8 BauGB ist derzeit noch nicht absehbar, welche Betriebe sich wo innerhalb des Plangebietes ansiedeln. Um eine höchstmögliche Flexibilität für die Ansiedlung vorzuhalten, wird die Möglichkeit der Überbauung „Wasserlandgrabens“ bereits vorgesehen. Es ist zum jetzigen Zeitpunkt jedoch nicht absehbar, ob die Fläche endgültig überbaut werden wird.

3.7 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Artenschutz – Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen

3.7.1. **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.) zu beginnen. 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).

3.7.2 **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.
Der Arbeitsinhalt der ökologischen Baubegleitung ist mit der UNB vor Baubeginn abzustimmen.

3.7.3 **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 m² sollen daher grundsätzlich vermieden werden. An den Eckbereichen von Gebäuden sind keine Verglasungen vorzusehen (zumindest keine um die Ecken umgreifenden Glasscheiben).

3.7.4 **V 4 Verwendung von reflexionsarmem 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.

3.7.5 **V 5 Kartierung des Feldhamsters im Eingriffsbereich (ggf. Umsiedlung)**

Als Vermeidungsmaßnahme ist rechtzeitig vor Baubeginn eine Kartierung vom Feldhamster im Eingriffsbereich (Baufeld inkl. Wirkbereich) 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.

<u>Ggf. erforderliche CEF Hamsterumsiedlung</u>

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.

3.7.6 **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.

3.7.7 **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 Reptilien-schutzzäune zu berücksichtigen. Die Funktionsfähigkeit des Schutzzauns ist im Rahmen der ökologischen Bauüberwachung zu sichern. Nach Abschluss sämtlicher Bauarbeiten ist der Reptilienschutzzaun zu entfernen.
Zur Darstellung der zu stellenden Reptilienschutzzäune dient die nachfolgende Abbildung. Sollte der Graben innerhalb des Plangebiets nicht überbaut werden, ist auch um diesen ein Reptilienschutzzaun bei Baumaßnahmen im Umfeld zu errichten. Die Reptilienschutzzäune sind so anzulegen, dass die Gewässerrandstreifen nach § 38 WHG i. V. m. § 50 WG LSA (5 m bei Gewässern 2. Ordnung) freigehalten werden.

Abb. 10: Lage der Reptilienschutzzäune bei Bauarbeiten während der Aktivitätszeit (DOP20 © GeoBasis-DE/LVermGeo ST) Quelle: Umweltbericht zum B-Plan Nr. 2/2025 „Gewerbe- und Industriegebiet Nord III“, 25.08.2026

3.7.8 **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, wer-den abgefangen und in die geschützten Bereiche hinter dem Zaun oder in ein im Rahmen einer CEF-Maßnahme (CEF 2) geschaffenes Zauneidechsenhabitat umgesetzt.

3.7.9 **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 außer-

halb 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.
Die Amphibienschutzzäune sind so anzulegen, dass die Gewässerrandstreifen nach § 38 WHG i. V. m. § 50 WG LSA (5 m bei Gewässern 2. Ordnung) freigehalten werden.

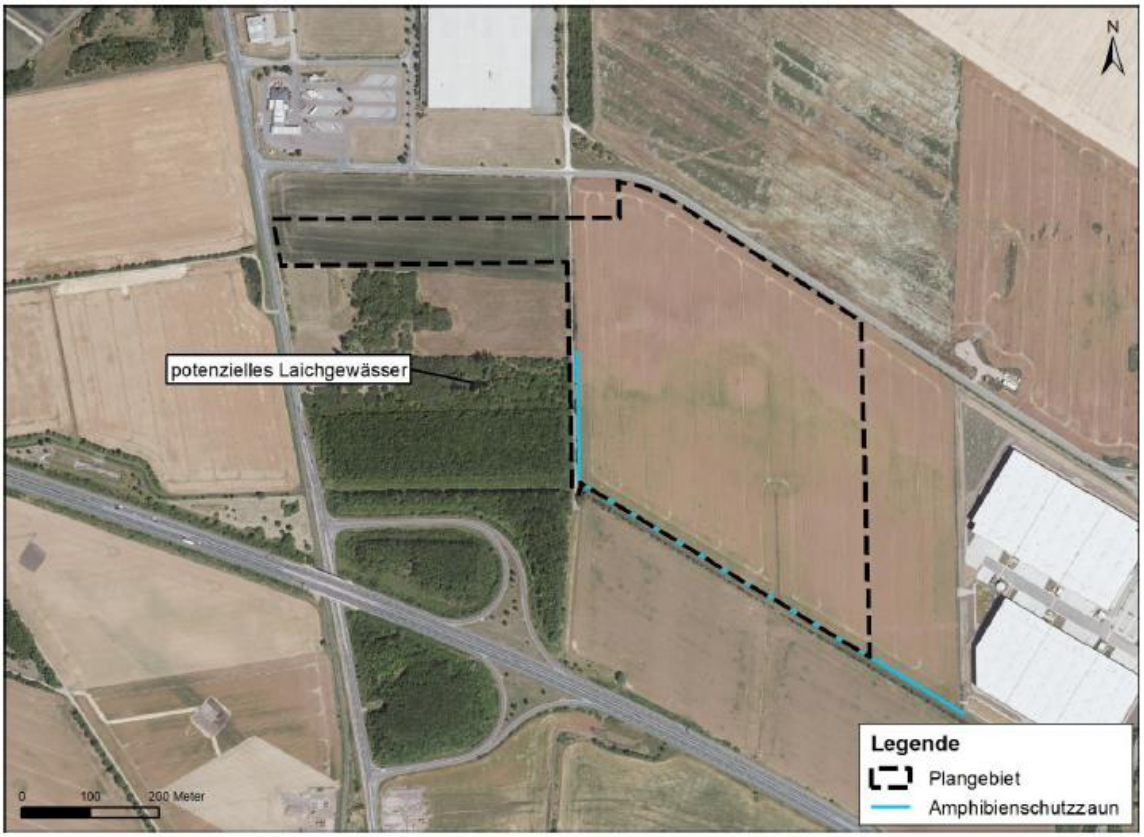

Abb. 11: Lage des Amphibienschutzzaunes bei Bauarbeiten während der Wanderungszeit (DOP20 © GeoBasis-DE/LVermGeo ST), Quelle: Umweltbericht zum B-Plan Nr. 2/2025 „Gewerbe- und Industriegebiet Nord III“, 25.08.2026

3.7.10 **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 zurück gezogen hat (GÜNTHER 2009). 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 voll-ständige 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 - ACEF-Maßnahmen
(*continuous ecological functionality-measures -Maßnahmen für die dauerhafte ökologische Funktion*)

3.7.11 **ACEF 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 (VSW & PNL 2010). Zum Ausgleich des Verlusts von 11 Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Feldlerche sind daher 11 Blühstreifen erforderlich (11.000 m² Gesamtflächenbedarf). Die unterschiedlichen Blühstreifen müssen mindestens 200 m voneinander entfernt sein (VSW & PNL 2010). Diese Flächen dienen ebenso als Ausgleich für Verluste von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Wiesenschafstelze.

Saaten Zeller GmbH Co. KG

Regiosaatgutmischung Feldrain und Saum
10% Gräser / 90% Kräuter & Leguminosen
UG 5 - Mitteldeutsches Tief- und Hügelland
nach RegioZert®
Saatstärke: 1 g/m²

RegioZert®

Gräser:	Deutsche Bezeichnung:	%	Herkunft
Anthoxanthum odoratum	Gewöhnliches Ruchgras	5,00	UG5
Briza media	Mittleres Zittergras	3,00	UG5
Festuca rupicola	Furchen-Schwingel	2,00	UG5
Leguminosen:			
Lathyrus pratensis	Wiesen-Platterbse	1,00	UG5
Lotus corniculatus	Gewöhnlicher Hornklee	3,00	UG5
Medicago lupulina	Hopfenklee	4,00	UG5
Trifolium arvense	Hasen-Klee	1,00	UG5
Kräuter:			
Achillea millefolium	Gemeine Schafgarbe	5,50	UG5
Agrimonia eupatoria	Gemeiner Odermennig	1,50	UG5
Anthemis tinctoria	Färberkamille	1,00	UG5
Centaurea cyanus	Kornblume	7,00	UG5
Centaurea scabiosa	Skabiosen-Flockenblume	3,00	UG5
Cichorium intybus	Gemeine Wegwarte	4,00	UG5
Clinopodium vulgare	Gemeiner Wirbeldost	1,00	UG5
Crepis biennis	Wiesen-Pippau	1,00	UG5
Daucus carota	Wilde Möhre	6,00	UG5
Echium vulgare	Gewöhnlicher Natternkopf	5,00	UG5
Galium verum	Echtes Labkraut	3,00	UG5
Hypericum perforatum	Echtes Johanniskraut	1,00	UG5
Knautia arvensis	Acker-Witwenblume	2,00	UG5
Leontodon hispidus	Steifhaariger Löwenzahn	0,80	UG5
Leucanthemum ircutianum	Fettwiesen-Margerite	3,00	UG5
Papaver rhoeas	Klatschmohn	4,50	UG5
Pastinaca sativa	Gewöhnlicher Pastinak	3,00	UG5
Pimpinella major	Große Bibernelle	1,00	UG5
Plantago lanceolata	Spitzwegerich	3,00	UG5
Plantago media	Mittlerer Wegerich	2,00	UG5
Prunella vulgaris	Kleine Braunelle	4,00	UG5
Salvia pratensis	Wiesensalbei	5,00	UG5
Sanguisorba minor	Kleiner Wiesenknopf	5,00	UG5
Silene latifolia ssp. alba	Weiße Lichtnelke	4,00	UG5
Silene vulgaris	Taubenkropf-Leimkraut	4,00	UG5
Stellaria graminea	Gras-Sternmiere	0,50	UG5
Thymus pulegioides	Arznei-Thymian	0,20	UG5
Summe		**100,00**	

Tabelle 4: Zusammensetzung einer zertifizierten Regiosaatgutmischung für die Blühstreifen

Alternative: Anlage von Feldlerchenfenstern
Mittels Feldlerchenfenstern ist eine Erhöhung der Siedlungsdichte höchstens um 3 Brutpaare/10 ha bei min. 2 Fenstern/ha möglich (VSW & PNL 2010). 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 m² 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.

3.7.12 **ACEF 2 Umsiedlung von Zauneidechsen in einen Ersatzlebensraum**

Sollte der Graben im Plangebiet überbaut werden, sind die dort vorkommenden Zauneidechsen 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 Ruderalfluren der A 1 empfohlen. Der Umfang der Maßnahme entspricht der Fläche des überplanten Zauneidechsenhabitats (780 m²). 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).

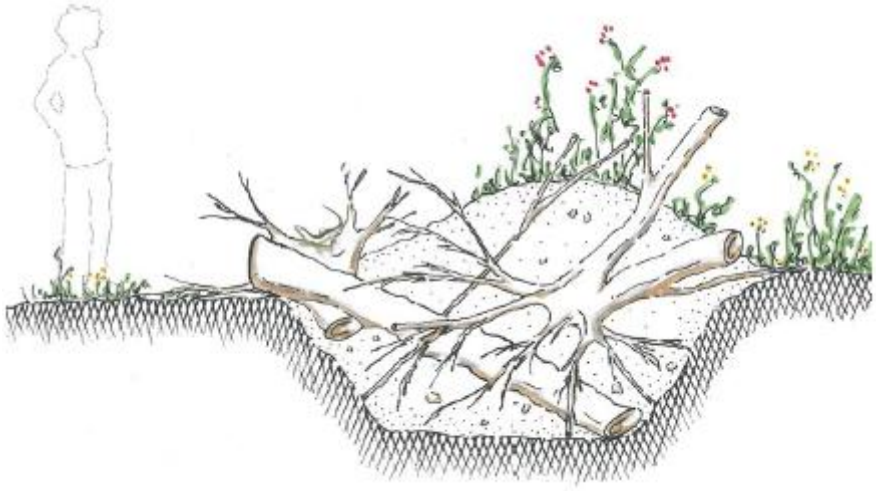

Abb. 12: Darstellung eines Wurzelstock-Sandhaufens (RÖÖSLI & MEYER 2018, S. 35), Maßnahmenblatt Maßnahmennummer ACEF 2, Anlage 2 zum Umweltbericht, 25.08.2026

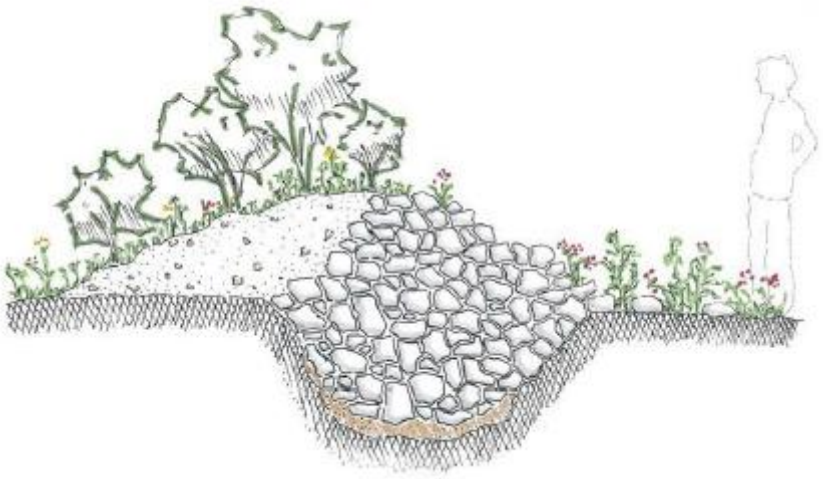

Abb. 13: Darstellung eines Steinhaufens mit Winterquartier (RÖÖSLI & MEYER 2018, S. 39), Maßnahmenblatt Maßnahmennummer ACEF 2, Anlage 2 zum Umweltbericht, 25.08.2026

3.8 Bodenschutzrechtliche Festsetzungen

3.8.1 Für die geplante Baumaßnahmen ist im Vorfeld ein Bodenschutzkonzept gemäß DIN 19639 ,,Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben" durch einen Fachgutachter erarbeiten zu lassen. Das Bodenschutzkonzept muss die notwendigen Maßnahmen zum Schutz des Bodens beinhalten und neben Massenbilanzierungen auch entsprechende sachgerechte, hochwertige Verwertungswege für vor Ort nicht wiederverwendbaren Boden aufzeigen (z.B. Wiedereinbau im Rahmen einer landwirtschaftlichen Bodenverbesserung). Das Bodenschutzkonzept ist der UBB des Salzlandkreises spätestens 4 Wochen vor Baubeginn vorzulegen.

3.8.2 Für die Baumaßnahmen ist eine bodenkundliche Baubegleitung gem. § 4 Abs. 5 BBodSchV zu beauftragen, Um eine bodenschonende Ausführung der Baumaßnahmen zu gewährleisten.

3.8.3 Das mit der bodenkundlichen Baubegleitung beauftragte Unternehmen ist der unteren Bodenschutzbehörde des Salzlandkreises vor Beginn der Baumaßnahme mitzuteilen.

4. BELANGE DER GEOLOGIE UND DES BERGWESENS

(Stellungnahmen: Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt, Halle v. 18.02.2026; Salzlandkreis v. 12.03.2026)

Geologie

Entsprechend im weiteren Umfeld gelegener tiefer Bohrungen stehen ab ca. 290 m unter Gelände die Gesteine des Zechsteins an, die potentiell subrosionsgefährdete Horizonte aufweisen (bspw. Gips). Durch Kontakt mit Wasser kommt es zur Aus- bzw. Ablaugung (Verkarstung, Subrosion) der wasserlöslichen Gesteine (bspw. Gips), wodurch sich darin Hohlräume bilden können, die - in Abhängigkeit von den gebirgsmechanischen Eigenschaften der Deckschichten – bei ihrem Verbruch an der Erdoberfläche zu Erdfällen oder lokale Senkungen führen können.

Aufgrund der Teufenlage der wasserlöslichen Gesteine sollten entsprechende Subrosionsauswirkungen an der Geländeoberfläche eher nicht auftreten, können allerdings nicht ausgeschlossen werden. Das Digitale Geländemodell zeigt im Bereich des Vorhabens lokale Einsenkungen, bei denen nicht ausgeschlossen werden kann, dass es sich dabei bspw. um alte überprägte Erdfälle oder lokale Senkungsbereiche handelt.

Es wird empfohlen, im Vorfeld konkreter baulicher Vorhaben eine standortbezogene und auf die Bauaufgabe ausgerichtete Baugrunduntersuchung durchführen zu lassen, so dass u.a. die Gründung den Begebenheiten angepasst und entsprechende Hinweise zum Baugrund (u.a. über die Tragfähigkeit, Verformung und Frostempfindlichkeit des Bodens), aber auch zu möglichen Auswirkungen an der Geländeoberfläche der Subrosion im Untergrund gegeben werden können. Sollten sich im Verlauf der Bohr- oder Bauarbeiten Anzeichen für z. B. ältere, verfüllte Bruchstrukturen ergeben, ist das LAGB umgehend zu benachrichtigen.

Ausweislich der digitalen Geologischen Karte sowie nahegelegener Bohrungen können oberflächennah Festgesteine des Unteren Buntsandsteins vorkommen. Meist ist der hangende Bereich als entfestigter Verwitterungshorizont ausgebildet, jedoch können gering bis nicht entfestigte Bereiche nicht ausgeschlossen werden.

Hydrogeologie

Gemäß der Abfrage am 04.08.2026, 19.30 Uhr unter dem Link https://lagb.sachsen-anhalt.de/geologie/angewandte-geologie/hydrogeologie befindet sich der Standort im Bereich von wasserlöslichen/verkarstungsfähigen Gesteinen (z.B. Karbonat-, Sulfat- oder Salzgestein in einer Tiefe von über 120 m unter Gelände.
Dem LAGB liegen keine Hinweise zu Artesern im Bereich des Standortes vor. Ein Auftreten von artesisch gespanntem Grundwasser kann grundsätzlich nicht vollständig ausgeschlossen werden.
Im Bereich des Standortes ist mit Grundwasserflurabständen zwischen 5 und 10 m und mit einer Lockergesteinsbedeckung von bis zu 10 m zu rechnen.
Im Grundwasser sind Sulfatkonzentrationen zwischen 250 und 500 mg/l zu erwarten.

Unter dem o.g. Link sind Hydrogeologische Karten der Deutschen Demokratischen Republik eine Hydrogeologische Grundkarte im Maßstab 1:50.000 abrufbar. Für den Bereich des in Rede stehenden Bebauungsplans ist der an der Oberfläche anstehende, grundwasserleitende stratigraphische Komplex (GWlsK). Die Abkürzung bezeichnet eine größere, zusammenhängende stratigraphische Einheit (Schichtenfolge aus einem bestimmten geologischen Zeitalter), die aufgrund ihrer Gesteinseigenschaften hydrologisch als Grundwasserleiter (Aquifer) oder als Wechselfolge von Leitern und geringmächtigen Stauern fungiert. Der Begriff wird genutzt, wenn das Grundwasser nicht nur in einer einzigen, klar abgrenzbaren Schicht fließt, sondern in einem mächtigen, oft weitreichenden Schichtkomplex aus Gesteinen – wie beispielsweise im Buntsandstein) ein Unterer Buntsandstein mit untergeordneter Grundwasserführung. Die Mächtigkeit der GWlsK wird mit > 100

m angegeben. (Quelle: Hydrogeologische Karten der Deutschen Demokratischen Republik als Hydrogeologische Grundkarte im Maßstab 1:50.000, Bearbeitung: VEB Kombinat Geologische Forschung und Erkundung Halle, Hrsg. Zentrales Geologisches Institut Berlin)

Gemäß den Daten des Gewässerkundlichen Landesdienstes des Landesbetriebes für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt wird die flächenhafte Grundwassergeschütztheit als ein Auszug aus dem Grundwasserkataster 2024/2025 mit gut bewertet. (Quelle: https://gld.lhw-sachsen-anhalt.de/, Auszug vom 05.08.2026, 14.04 Uhr)

Der Schutzbelang Grundwassergeschütztheit beschreibt das natürliche Vermögen der Landschaft, aufgrund des Aufbaus von Deckschichten (Mächtigkeit der Überdeckung, undurchlässige oder gut filternde bzw. puffernde Deckschichten) sowie Vegetation, Grundwässer vor Eindringen von Schadstoffen zu schützen. Dabei beeinflusst auch der Grundwasserflurabstand die Geschütztheit gegenüber Schadstoffeinträgen.

Die flächenhafte Grundwassergeschütztheit im Bereich des Plangebietes ist gut, d.h. das Grundwasser ist vor dem Eintrag von Schadstoffen gut geschützt.

Bezgl. des Grundwassers kann aus den Daten des Gewässerkundlichen Landesdienstes des Landesbetriebes für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt entnommen werden, dass die Grundwasserisohypsen (Grundwassergleichen – Linien gleicher Höhe der Grundwasseroberfläche) im Geltungsbereich in Ost-West Richtung verlaufen und bei 72 m NHN liegen. Die Fließrichtung des Grundwassers verläuft stets senkrecht zu den Isohypsen. Die dargestellten Grundwasserisohypsen stellen eine landesweite, großräumige Übersicht dar. Aufgrund der Verwendung langjährig gemittelter Daten sind Abweichungen zu stichtagsbezogenen Untersuchungen oder detaillierten lokalen Auswertungen möglich.

Standortbezogenen Besonderheiten in Bezug auf das Grund- und Oberflächenwasser sind bei den zuständigen Fachbehörden zu erfragen.
Informationen zur prinzipiellen Eignung des Standorts bezüglich der Versickerungsfähigkeit und zur Nutzung von Erdwärme an diesem Standort erhalten Sie über den folgenden Link.
https://lagb.sachsen-anhalt.de/geologie/angewandte-geologie/hydrogeologie
Hierüber gelangen Sie auf die Webseite des LAGB und im Weiteren zum Anzeige- und Auskunftssystem des Landes Sachsen-Anhalt.

Bergwesen
In Bezug auf Bergbauberechtigungen und/ oder aktiven Bergbau sowie Altbergbau ergeben sich auf Grundlage der aktuellen Unterlagen-, Risswerk- und Datenbestände des LAGB keine Hinweise.

Belange, die das LAGB, Abteilung Bergbau zu vertreten hat, stehen somit den Planungen zu o.g. Vorhaben nicht entgegen.

5. BELANGE DER VERKEHRSERSCHLIESSUNG

(Stellungnahmen: Kreiswirtschaftsbetrieb Straßenverwaltung v. . .2026 und Landesstraßenbaubehörde Sachsen-Anhalt Regionalbereich West v. 13.02.2026)

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.

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 Baulinien der Anbauverbotszone (20 m) und Anbaubeschränkungszone (40 m) sind für beide Straßen L 50 und L 144 einzutragen.

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.

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 Industriegebiet südlich der L 144 abzustimmen. 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.

Eine endgültige Stellungnahme der Landesstraßenbaubehörde wird vermutlich nach dem Vorliegen der Verkehrsplanung erfolgen. Sie teilt in ihrer Stellungnahme ferner mit, dass auch hier natürlich die gleichen Randbedingungen wie bei den bisher abgestimmten Verknüpfungspunkten gelten. Alle notwendigen Eingriffe in den Bereichen der Landesstraßen sind räumlich in die Bauleitplanung zu

integrieren und fachlich und rechtlich mit entsprechenden Nachweisen bzw. Unterlagen zu untersetzen.

Derzeit liegt der Erläuterungsbericht zur Entwurfsplanung zum „Umbau des Knotenpunktes L 50 / L 144 zu einem LSA –Knotenpunkt und Errichtung eines Geh- und Radweges in Könnern“ vor. Auftraggeber ist die Panattoni Germany Properties GmbH, Hamburg. Die Bearbeitung erfolgt durch HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH, Berlin. Die Planung ist datiert auf den 15. Mai 2026 und wurde in der KW 31 der Stadt Könnern zur Abgabe einer Stellungnahme übergeben.

Aufgrund der Entwicklung des Logistikstandortes auf den Flächen der rechtskräftigen Bebauungspläne 01/2021 „Gewerbegebiet Nord II“ und Nr. 04/2021 „Erweiterung Gewerbegebiet Nord I“ ist mit einer deutlichen Steigerung der Verkehrsmengen zu rechnen, welche sich auch auf den Knotenpunkt L 50 „Hallesche Straße“ / L 144 (Nordspange) auswirken. Der Knotenpunkt soll unter Berücksichtigung der zu erwartenden Verkehrsmengen zu einem lichtsignalisierten Knotenpunkt umgestaltet werden.

Der vorhandene Rechtsabbiegefahrstreifen auf der untergeordneten L 144 „Nordspange“ soll in einen gemeinsamen Rechts- und Linksabbiegefahrstreifen umgebaut werden. Im Ergebnis ist demnach vorgesehen, zwei Linksabbiegefahrspuren von der L 144 „Nordspange“ auf die L 50 in Fahrtrichtung Süden sowie eine zweistreifige Führung mit etwa 150 m Länge im Südarm der „Halleschen Straße“ für die Fahrtrichtung Süden zu erstellen. Auf dem rund 500 m langen Abschnitt zwischen dem Knotenpunkt L 50/ L 144 und dem Knotenpunkt an der nördlichen Anschlussstelle zur Autobahn verbleibt rechnerisch ein kurzer einstreifiger Bereich, dem in der Verkehrsflusssimulation positive Effekte auf den Verkehrsfluss an der nördlichen Anschlussstelle zugewiesen wurden.

Im selben Zug soll ein gemeinsamer Geh- und Radweg entlang der L 50 „Halleschen Straße“ zwischen dem nördlichen Anschluss zur BAB 14 und der L 144 „Nordspange“ entstehen. Er nimmt im „Radwegekonzept zur Entwicklung des Radverkehrs für Alltag, Freizeit und Tourismus im Salzlandkreis“ eine hohe Priorität ein und schließt an einen bestehenden Geh- und Radweg in Höhe der nördlichen Anschlussstelle der Autobahn an.
Entlang der „Nordspange“ wird auf der nördlichen Seite zwischen dem Knotenpunkt L 50/ L 144 und der Zufahrt zum angrenzenden Autohof ein Geh- und Radweg hergestellt. Die Breite beträgt 2,50 m.

Die Planung wurde im Zuge einer Präsentation den beteiligten Behörden der Stadt Könnern, des Salzlandkreises sowie der LSBB aufgezeigt. Einer vertiefenden Planung wurde nachfolgend durch die Beteiligten zugestimmt. Im Rahmen einer Ortsbegehung mit Beteiligten der LSBB, Panattoni und Hoffmann-Leichter im Juni 2025 wurde mit der Planung begonnen. Die Entwurfsplanung mit Datum 15. Mai 2026 wurde nun vorgelegt. Die Maßnahme soll ab Ende 2026 umgesetzt werden. Die Bauzeit beträgt etwa 12 Monate und wird in 5 Bauphasen durchgeführt. (Quelle: Erläuterungsbericht zur Entwurfsplanung „Umbau des Knotenpunktes L 50 / L 144 zu einem LSA- Knotenpunkt und Errichtung eines Geh- und Radweges in Könnern“, HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH, Berlin, 15. Mai 2026, zur Verfügung gestellt von der Stadt Könnern).

Im Rahmen eines späteren Bauantragsverfahrens und damit Konkretisierung der Planung des hier behandelten Bebauungsplans, 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 ≥ 4-5 m
- Obstbäume ≥ 7,80 m
- Laubbäume ≥ 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.

Derzeit liegt die Entwurfsplanung zum „Umbau des Knotenpunktes L 50 / L 144 zu einem LSA-Knotenpunkt und Errichtung eines Geh- und Radweges in Könnern“ vor. Auftraggeber ist die Panattoni Germany Properties GmbH, Hamburg. Die Bearbeitung erfolgt durch HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH, Berlin. Die Entwurfsplanung ist auf den 15. Mai 2026 datiert.

Im selben Zug mit dem Ausbau des Knotenpunktes soll ein gemeinsamer Geh- und Radweg entlang der L 50 „Halleschen Straße“ zwischen dem nördlichen Anschluss zur BAB 14 und der L 144 „Nordspange“ entstehen. Er nimmt im „Radwegekonzept zur Entwicklung des Radverkehrs für Alltag, Freizeit und Tourismus im Salzlandkreis“ eine hohe Priorität ein. Der Geh- und Radweg wird in Richtung Osten an den bereits bestehenden Geh- und Radweg nördlich des Knotenpunktes L 50 / L 144 angeschlossen. Er führt entlang der Nordspange auf der nördlichen Seite der Fahrbahn bis zur Einmündung der Nordstraße. Die Breite beträgt 2,50 m. Im Süden schließt er auf den bestehenden Geh- und Radweg an der Anschlussstelle der BAB 14 auf. (Quelle: Teil A Vorhabenbeschreibung Erläuterungsbericht zur Entwurfsplanung „Umbau des Knotenpunktes L 50 / L 144 zu einem LSA-Knotenpunkt und Errichtung eines Geh- und Radweges in Könnern“, HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH, Berlin, 15. Mai 2026.)

Der Radweg entlang der L 144 „Nordspange“ ist Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes 04/2021 „Erweiterung des Gewerbegebietes Nord I“.

6. BELANGE DER STADTTECHNISCHEN ERSCHLIESSUNG

6.1 Trinkwasserversorgung

(Stellungnahmen: MIDEWA GmbH, Köthen v. 19.01.2026; Wasserzweckverband „Saale-Fuhne-Ziethe“, Bernburg v. 16.02.2026; Salzlandkreis v. 12.03.2026)

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

Die MIDEWA Köthen teilt in ihrer Stellungnahme mit, dass im Verfahrensbereich weder Wassergewinnungs- noch Wasserverteilungsanlagen der MIDEWA vorhanden sind und dass deren Belange durch das Vorhaben nicht berührt werden.

Der Wasserzweckverband „Saale-Fuhne-Ziethe“ hat zum 01.01.2023 die Aufgabe der Trinkwasserversorgung von der Stadt Könnern übertragen bekommen. Dies erfolgte nach Auslaufen des Konzessionsvertrages zwischen der Stadt Könnern und der MIDEWA GmbH zum 31.12.2022. Damit erfolgt die Versorgung mit Trinkwasser durch den Wasserzweckverband für das hier bestehende Gewerbegebiet Könnern Nord, sowie der Erweiterungen Könnern Nord I und Könnern Nord II.

Die Gewerbeflächen werden über eine Zubringerleitung 90*8,2 bzw. im weiteren Verlauf von einer Leitung 125x11,4 PE 100 versorgt. Aufgrund niedriger Druckverhältnisse wird das Trinkwasser über eine Druckerhöhungsstation in das Netz des Gewerbegebietes eingespeist. Als Wasservorlage sind der Station 2 Vorlagebecken von 2 x 120 m^3 vorgeschaltet.

Mit Beantragung der aktuellen Bauvorhaben (3 Logistikstandorte) der Gewerbegebiet Nord I und Nord II ist das Versorgungssystem voll ausgelastet. Ein Anschluss weiterer Flächen ist ohne Heranführung einer neuen Trinkwasserzubringerleitung nicht möglich.

Die Kosten der äußeren und inneren Erschließung sind vom Investor zu planen und zu tragen. Vor Baubeginn ist die Bauplanung mit dem Wasserzweckverband „Saale-Fuhne-Ziethe“ abzustimmen. Die erforderliche innere und äußere wasserseitige Erschließung erfolgt durch den Erschließungsträger.

Das Gesundheitswesen des Salzlandkreises fordert in seiner Stellungnahme, dass die Erschließung mit Trinkwasser gemäß der Vorschriften der §§ 11, 13, 14 TrinkwV in Verbindung mit §§ 37 IfSG vorzunehmen ist. Die Anzeige hat spätestens vier Wochen vor Beginn der Maßnahme beim Fachdienst Gesundheit des Salzlandkreises zu erfolgen. Ein entsprechender Vertrag ist mit dem zuständigen Wasserversorger zu schließen.

6.2 Schmutzwasserentsorgung

(Stellungnahmen: Salzlandkreis v. 12.03.2026; Wasserzweckverband „Saale-Fuhne- Ziethe“, Bernburg v. 16.02.2026)

Das Schmutzwasser aus den bestehenden Gewerbegebieten Nord, Nord I und Nord II wird aktuell über ein SW-Pumpwerk und eine Abwasserdruckleitung 125x7,4 PE 100 zum Klärwerk Könnern abgeführt. Aufgrund der begrenzten Kapazität des Bestandspumpwerkes erfolgt bereits jetzt eine teilweise Einleitung über ein weiteres Pumpwerk direkt in die Druckleitung. Dieses ist aber ein privates Pumpwerk für einen weiteren Standortnutzer (Amazon Logistik Center) und stellt kein öffentliches Pumpwerk dar.

Aufgrund der hohen Abwasserlasten aus den bestehenden Gewerbeflächen im Gewerbegebiet kann das vorhandene System keine weitere Schmutzwasserfracht aufnehmen. Eine geplante Möglichkeit zur Entsorgung des Weiteren anfallenden Schmutzwassers ist der Neubau einer zweiten Abwasserdruckleitung zur Kläranlage Könnern. Der Wasserverband befindet sich momentan in der Vorplanungsphase für den Bau dieser neuen Abwasserdruckleitung, wobei auch die Kapazitäten der Kläranlage Könnern zu überprüfen sind.

6.3 Niederschlagswasserentsorgung

(Stellungnahmen: Salzlandkreis v. 12.03.2026, Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt, Halle v. 18.02.2026; Wasserzweckverband „Saale-Fuhne-Ziethe“, Bernburg v. 16.02.2026)

Ein verbandseigener (Wasserzweckverband „Saale-Fuhne-Ziethe“) 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.

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

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.

Hinsichtlich der standortbezogenen Besonderheiten in Bezug auf das Grund- und Oberflächenwasser ist an die zuständigen Fachbehörden zu wenden. Informationen zur prinzipiellen Eignung des Standorts bezüglich der Versickerungsfähigkeit und zur Nutzung von Erdwärme an diesem Standort sind über den folgenden Link erhältlich.
https://lagb.sachsen-anhalt.de/geologie/angewandte-geologie/hydrogeologie

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 Niederschlagwasser zur Vorbeugung von Hochwasser- und Starkregenschäden (§ 9 Abs. 1 Nr. 16d BauGB) sind außerhalb der Anbauverbotszone festzusetzen.

Die untere Wasserbehörde des Salzlandkreises teilt in der Stellungnahme des Salzlandkreises vom 12.03.2026 mit:

- Es sind die Beschränkungen und Vorgaben des § 38 WHG i.V.m. § 50 WG LSA (Gewässerrandstreifen, 5 m bei Gewässern 2. Ordnung) einzuhalten, sodass mit keiner Beeinträchtigung der Gewässer "Flutgraben Könnern", "Dornbuschgraben Könnern" und "Wasserlandgraben Könnern" zu rechnen ist.
  Der „Flutgraben Könnern“ sowie der „Dornbuschgraben Könnern“ liegen außerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungplans. Der einzuhaltende Gewässerrandstreifen bei Gewässern II. Ordnung beträgt 5 m beiderseits des Gewässers. Der nördliche Gewässerrandstreifen des „Flutgrabens Könnern“ liegt außerhalb der Geltungsbereichsgrenze.
  Ist ein Erhalt des „Wasserlandgrabens“ nicht möglich, so ist für eine Überbauung des Gewässers II. Ordnung nach § 49 Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA) i.V.m. § 36 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine wasserrechtliche Genehmigung notwendig.
  Ist ein Erhalt des in Nord-Süd Richtung verlaufende „Wasserlandgraben“ auf dem Flurstück 29, Flur 3 der Gemarkung Könnern als Gewässer II. Ordnung innerhalb des Plangebietes möglich, so ist beiderseits des „Wasserlandgrabens“ ein 5 m breiter Gewässerrandstreifen als Ruderalstreifen, der in diesem Bereich ausschließlich zur Unterhaltung (URA/VWA) befahren wird, freizuhalten.
- Das Regenwassermanagement verfolgt heute gleichzeitig mehrere Ziele. Das Prinzip, Regenwasser so schnell wie möglich aus bebauten Gebieten abzuleiten, ist aus wasserwirtschaftlichen und ökologischen Gründen nicht mehr zeitgemäß. Die Anforderungen an die Regenwasserbewirtschaftung in urbanen und kommunalen Kontexten sind gewachsen. Es gilt, den Wasserkreislauf im Bereich von Bebauungen den zuvor bestehenden natürlichen Verhältnissen anzupassen (gemäß Merkblatt DWA-A 102-2).

- Dezentrale Bewirtschaftungsmaßnahmen gewinnen zunehmend an Bedeutung und lassen sich sowohl gut miteinander als auch mit der zentralen Niederschlagswasserentwässerung kombinieren.
- Die Flächenversiegelung muss auf ein Mindestmaß reduziert werden. Wo es möglich ist, sollten Grünflächen angelegt oder wasserdurchlässige Materialien als Alternative zur absoluten Versiegelung genutzt werden.
- Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert oder verrieselt oder direkt in ein Gewässer eingeleitet werden.
- Die Einleitung von Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer gilt nach § 25 WHG i.V.m. § 29 WG LSA als Gemeingebrauch. Sollte Niederschlagswasser in den Flutgraben eingeleitet werden, ist dies bei der unteren Wasserbehörde des Salzlandkreises im Vorfeld anzuzeigen.
- Die Benutzung eines Gewässers (Oberflächen- oder Grundwasser) ist nach § 8 Abs. 1 WHG erlaubnispflichtig. Sollte eine gezielte Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers übertechnische Anlagen (Rigolen, Versickerungsmulden, Versickerungsschächte etc.) geplant werden, ist ein entsprechender Antrag für die Benutzung des Gewässers bei der Unteren Wasserbehörde des Salzlandkreises einzureichen. Die Versickerungsfähigkeit bzw. Versickerungszulässigkeit (Altlasten) des Bodens ist dann durch ein Versickerungsgutachten nachzuweisen.

6.4 Löschwasserversorgung

(Stellungnahmen: Salzlandkreis v. 12.03.2026; Wasserzweckverband „Saale-Fuhne-Ziethe“, Bernburg v. 16.02.2026)

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) Feuerwehre(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 m³/h über zwei Stunden als Grundschutz durch die Gemeinde sicherzustellen.

Eine Bereitstellung von Löschwasser aus dem Trinkwassernetz des Verbandes ist nicht möglich.

Der Bedarf an Löschwasser für das Bebauungsplangebiet wurde mit einem Volumen von 192 m^3/h über 2 Stunden angegeben. Das entspricht einem Rückhaltevolumen von 384 m^3. Diese Menge wird aktuell durch einen Teich in der Nähe der Trinkwasserpumpstation gesichert. Die Entnahme durch die Feuerwehr kann mittels Anschlusses in einem Schacht erfolgen. Weitere Auskünfte kann hier die Stadt Könnern selbst bzw. die Feuerwehr erteilen.

Sind darüberhinausgehende Anforderungen, ist für diese auf dem Grundstück entsprechend Vorhaltung zu leisten.

In seiner Stellungnahme gibt der Verband weitere folgende Hinweise:

- Bei weiterer Verfolgung des Vorhabens besteht hinsichtlich der äußeren und inneren Erschließung mit Trinkwasser und der Entsorgung des Schmutzwassers ein dringlicher Abstimmungsbedarf mit dem Verband.

- Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist nach Ergänzung des bestehenden Leitungsnetzes Trink- und Abwasser grundsätzlich möglich, neben der Art der möglichen neuen Leitungsführungen sind die entstehenden Kosten und die Kostenträger sowie die mögliche Zeitschien zur Inbetriebnahme der noch zu errichtenden Anlagen abzustimmen.
- Die zur Sicherstellung der inneren Erschließung entstehenden Erschließungskosten für die Versorgung mit Trinkwasser und die Entsorgung des Abwassers (nur Schmutzwasser) sind vertraglich mit dem Wasserzweckverband Saale-Fuhne-Ziethe zu regeln.
- Sollten die erforderlichen neuen Erschließungsanlagen (Trink- und Schmutzwasserleitungen) über private Grundstücke führen, so sind diese durch Leitungsrechte mit entsprechenden Schutzstreifen im B-Plan zu Gunsten des Verbandes zu sichern.
- Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Verband Erschließungsbeiträge für den Anschluss an das öffentliche Abwassernetz sowie einen Baukostenzuschuss für den Anschluss der Grundstücke an das öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz auf Grundlage seiner geltenden Satzungen und der AVBWasserV erhebt.
- Diese Ansprüche können in einem Erschließungsvertrag geregelt werden oder sind bei Anschluss eines Grundstückes (Trinkwasser) oder der äußeren Erschließungsanlage (Schmutzwasser) bzw. nach betriebsfertiger Herstellung durch den Grundstückseigentümer zu erstatten.

6.5 Elektroenergieversorgung

(Stellungnahmen: 50Hertz Transmission GmbH, Berlin v. 16.01.2026; MITNETZ Strom GmbH v. 26.02.2026)

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

Im angegebenen Bereich befinden sich Netzinfrastrukturanlagen, zu denen die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ STROM) im Auftrag der Anlageneigentümer/betreiber die entsprechenden Auskünfte erteilt.

Sie teilt ferner mit, dass aus heutiger Sicht keine Maßnahmen zur Anlagenänderung oder Erweiterung geplant sind.

Zu den Versorgungsleitungen sind die festgelegten Abstände, entsprechend den einschlägigen Vorschriften- und Regelwerk zu beachten und einzuhalten.

In der Stellungnahme der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH sind folgende weitere Hinweise enthalten:

- Bei Tiefbauarbeiten in der Nähe von MS-Masten ist ein seitlicher Abstand von mindestens 3,0 m zu gewährleisten. Ist ein näheres Heranschachten unumgänglich, müssen vor Beginn der Arbeiten entsprechende Absprachen mit der MITNETZ Strom getroffen werden.
- Unterirdische Versorgungsanlagen (auch Erdungsanlagen) sind grundsätzlich von Bepflanzungen, Anschüttungen und Überbauungen (z. B. Längsüberbauung mit Borden) freizuhalten.
- Im Bereich der unterirdischen Anlagen ist Handschachtung erforderlich. Um Kabelanlagen vor Beschädigung zu schützen, ist während der Bauphase eine Überdeckung von 0,3 m sicher zu stellen. Ein erforderliches Freilegen von Kabeln bzw. Schutzrohren ist mit uns abzustimmen.
- Bei Anpflanzung hochstämmiger Gehölze ist ein Mindestabstand zu Kabeln von 2,50 m einzuhalten.

- Die Zwischenlagerung von Bodenaushub bzw. Baumaterialien sowie das Abstellen von Baumaschinen sind im unmittelbaren Bereich von Leitungstrassen nicht gestattet.
- Generell wird gebeten, die vorhandenen Netzinfrastrukturanlagen im Zuge der Planung so zu berücksichtigen, dass keine Konfliktpunkte entstehen.
- Sollten dennoch Änderungen bzw. Sicherungsmaßnahmen notwendig werden, so sind diese mit uns frühzeitig abzustimmen. Dies betrifft auch Veränderungen der Tiefenlage von Kabeltrassen. Dazu stehen nachfolgend genannten Ansprechpartner zur Verfügung bzw. sind entsprechende Lagepläne mit den eingetragenen Konfliktpunkten einzureichen.
- Die Kosten für Änderungen bzw. Sicherungsmaßnahmen sind vom Veranlasser zu übernehmen, soweit keine anderen Regelungen Anwendung finden. Ein entsprechender schriftlicher Antrag ist zum frühestmöglichen Zeitpunkt (mindestens 6 Monate vorher) zu stellen an: MITNETZ STROM, PF 20 09 53, 06010 Halle (Saale).
- Zur Einleitung von Maßnahmen hinsichtlich Planung und Errichtung eines erforderlichen bzw. zu erweiternden Versorgungsnetzes ist rechtzeitig ein Antrag auf Elektroenergieversorgung mit Angaben zum benötigten Leistungsbedarf der Planflächen einzureichen. Gegebenenfalls ist für die elektrotechnische Erschließung ein Erschließungsvertrag abzuschließen, auf dessen Basis der Antragsteller ein entsprechendes Erschließungskostenangebot erhält.
- Anschlussmaßnahmen an das Energieversorgungsnetz erfolgen auf der Grundlage von Bedarfsanmeldungen des Investors bzw. Kunden. Verbindliche Kostenangebote (z.B. für den Netzanschluss bzw. kundeneigene Übergabe-Trafostation) können wir erst nach Vorlage konkreter Anmeldungen zum Netzanschluss unterbreiten.

6.6 Gasversorgung

(Stellungnahmen: MITGAS GmbH, Kabelsketal v. 21.01.2026)

Es befinden sich Anlagen des Unternehmens, Gasmitteldruckleitungen, im angegebenen Bereich. Eine gastechnische Erschließung ist möglich. Dazu ist ein Erschließungsvertrag erforderlich. Der Erschließungsträger möchte sich zum gegebenen Zeitpunkt mit dem Unternehmen in Verbindung setzen.

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.

Bei geplanten Pflanzmaßnahmen beträgt der einzuhaltende Mindestabstand 2,5 m als horizontaler Abstand zwischen Stammachse der Pflanze und Außenhaut der Versorgungsanlage.

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

(Stellungnahmen: Deutsche Telekom Netzbetrieb GmbH, Halle v. 19.01.2026; Salzlandkreis v. 12.03.2026 Bundesnetzagentur, Bonn v. 16.01.2026)

Im direkten Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH. (Telekommunikationslinien im Straßenbereich).

Neuverlegungen oder Änderungen am vorhandenen Anlagenbestand sind zurzeit nicht geplant. Wir möchten auf die Möglichkeiten hinweisen, beim Straßenausbau ein Leerrohr, für späteren

Glasfaserausbau, zu verlegen und verweisen auf das Gesetz zur Erleichterung des Ausbaus digitaler Hochgeschwindigkeitsnetze (DigiNetzG vom 04. Nov. 2016) hier speziell den § 77i Abs.7.

Die vorh. Telekommunikationslinien liegen in einer Tiefe von 0,4 bis 1 Meter. Mit einer geringeren Tiefenlage muss gerechnet werden, wenn die Überdeckung nachträglich verändert wurde oder andere Anlagen gekreuzt werden. Genaue Trassen und Tiefenlagen sind ggf. durch Querschläge vor Ort zu ermitteln. Telekommunikationslinien können mit Warnschutz versehen sein, jedoch ist das nicht zwingend.

Beschädigungen an vorhandenen Telekommunikationsanlagen sind zu vermeiden. Im Falle von Störungen ist aus betrieblichen Gründen jeder Zeit den Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien zu ermöglichen.

Bei der Planung und Baudurchführung der Anlagen sind die Schutzabstände (30 cm bzw. der Forderung der Betreiber, der DIN 1998, der DIN VDE 0800, Teil 2 & 4, DIN VDE 08/45, Teil 1 und DIN 0228 Teil 1 – 4) einzuhalten. Können die Schutzabstände nicht eingehalten werden, sind entsprechende Schutzmaßnahmen – in Abstimmung mit dem Telekom Deutschland durchzuführen.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m 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 „Weißen-Flecken- Programms“. Für die Stadt Könnern ist im genannten Förderprojekt der Ausbau abgeschlossen. Der Ausbau beinhaltete u. a. die Glasfasererschließung der Gewerbe- und Industriegebiete, vor allem des Gewerbegebietes Nord.

Die Bundesnetzagentur teilt mit, dass im Plangebiet keine Radare vorhanden sind, dass das Radioteleskop Effelsberg nicht betroffen ist und dass Funkmessstandorte der Bundesnetzagentur ebenfalls nicht betroffen sind.

6.8 Müll- und Abfallentsorgung

(Stellungnahme: Salzlandkreis v. 12.03.2026)

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. RASt 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

(Stellungnahmen: Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, Halle v. . .2026; Salzlandkreis v. 12.03.2026)

§ 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 Bodenfunktionssicherung 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. 23,1 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.

Die untere Bodenschutzbehörde des Salzlandkreises teilt in der Stellungnahme des Salzlandkreises vom 12.03.2026 mit, dass mit der Erweiterung des Gewerbegebietes eine Versiegelung und Überdeckung der Flächen einhergeht. Es besteht die Gefahr stofflicher Einträge in den Boden. Die natürlichen Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 Nr. 1 BBodSchG werden nachhaltig beeinträchtigt (insbesondere Schadverdichtungen) sowie die landwirtschaftliche Nutzungsfunktion (§ 2 Abs. 2 Nr. 3c BBodSchG) zerstört.

Zur Wahrung der bodenschutzrechtlichen Belange bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind nachfolgende Bestimmungen zu berücksichtigen:

1. Durch einen Fachgutachter ist für geplante Baumaßnahmen im Vorfeld ein Bodenschutzkonzept gemäß DIN 19639 ,,Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben" erarbeiten zu lassen. Das Bodenschutzkonzept muss die notwendigen Maßnahmen zum Schutz des Bodens beinhalten und neben Massenbilanzierungen auch entsprechende sachgerechte, hochwertige Verwertungswege für vor Ort nicht wiederverwendbaren Boden aufzeigen (z.B. Wiedereinbau im Rahmen einer landwirtschaftlichen Bodenverbesserung). Das Bodenschutzkonzept ist der UBB des Salzlandkreises spätestens 4 Wochen vor Baubeginn vorzulegen.
2. Für die Baumaßnahmen ist eine Bodenkundliche Baubegleitung gemäß § 4 Abs. 5 BBodSchV zu beauftragen. Um eine bodenschonende Ausführung der Baumaßnahmen zu gewährleisten, ist die geforderte Bodenkundliche Baubegleitung als Maßnahme zum Schutz des Bodens im Bebauungsplan festzusetzen.
3. Das mit der Bodenkundlichen Baubegleitung beauftragte Unternehmen ist der UBB des Salzlandkreises vor Beginn der Baumaßnahme mitzuteilen.

8. BELANGE DES DENKMALSCHUTZES

(Stellungnahmen: Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt, Halle v. 13.02.2026)

Im unmittelbaren Umfeld des geplanten Vorhabens befinden sich gemäß § 2 DenkmSchG LSA archäologische Kulturdenkmale (Wüstung - Mittelalter; Befestigung - Mittelalter, Grubenreihe - Bronzezeit bis Eisenzeit, Bestattungen -Jungsteinzeit; Siedlung - Jungsteinzeit).

Rund um den Vorhabenbereich liegen mehrere verlassene Siedlungen, sogenannte Wüstungen. Diese Dörfer wurden i. d. R. im Spätmittelalter (hier ca. 1350 - 1500 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 Amtsakten. Dadurch ist manchmal sogar der Name der Dörfer überliefert, wie im vorliegenden Fall der Wüstungen ,,Strechnitz", ,,Rössnitz", ,,Möttendorf" und ,,Wörtnitz". Darüber hinaus bleiben lediglich die archäologischen Quellen. Zur genauen Lokalisierung der Wüstungen wie auch zu deren exakter Datierung geben diese erfassten 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 und nicht

zuletzt über die Gründe des Wüstfallens im Spätmittelalter 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.

Bei den in den Bereichen der Gewerbegebiete ,,Nord ll" sowie ,,Nord l" in den Jahren 2023 und 2024 durchgeführten, vorgeschalteten Ausgrabungen im Nahbereich des jetzigen Planungsbereiches wurden zahlreiche, bis dahin nicht bekannte archäologische Kulturdenkmale dokumentiert. Neben einigen locker über die Fläche verstreuten Gruben, welche eine Siedlungstätigkeit in der mittleren bis späten Jungsteinzeit vor ca. 3000-4000 Jahren anzeigen, wurde ein ca. 800 m langer Abschnitt einer linearen Grubenreihe, ein sogenanntes ,,pit alignment", lokalisiert. Dabei handelt es sich um wichtige Elemente einer sehr aufwändigen Landschaftsgliederung der späten Bronze- bis frühen Eisenzeit (um 1200 bis 600 v. Chr.), die bisher ausschließlich in einem kleinen, abgrenzbaren Gebiet in Mitteldeutschland und daneben nur in Großbritannien nachgewiesen werden konnte. Wahrscheinlich erstreckt sich die Grubenreihe bis in den jetzigen Planungsbereich hinein. Diese Befundgattung steht seit wenigen Jahren im Fokus der Bodendenkmalpflege, da sie erst durch die Luftbildarchäologie und die modernen Flächengrabungen erfasst und in ihrer Datierung und Bedeutung erkannt wurde. Die Elemente dieser Landschaftsgliederung besitzen eine hohe Originalität, da sie resultierend als Gesamtbefund die Ausnahmestellung des Gebietes erkennen lassen sowie Aussagen zu den wirtschaftlichen und sozialhistorischen Hintergründen ermöglichen. Ihre Dokumentation ist daher von hohem gesellschaftlichem Interesse.

Des Weiteren wurde direkt an der westlichen Grenze des Planbereiches 2023 ein Teil einer trapezförmigen Grabenanlage dokumentiert. Diese ist West-Ost ausgerichtet und nur der westlichste Bereich der Anlage konnte erfasst werden. Solche Gräben sind Einhegungen von Grabanlagen und waren ursprünglich oberirdisch durch Grabhügel markiert. Durch die Jahrtausende währende Nutzung dieser Areale als Ackerflächen sind diese Monumente heute eingeebnet. Die Grablegen in ihrem Inneren waren jedoch unterirdisch angelegt. Daher sind sie bis heute im Boden erhalten. Trapezförmige Grabeinhegungen sind aus der mittleren Jungsteinzeit, der sogenannten Baalberger Kultur (ca. 3800-3500 v. Chr.) bekannt. Bei der Baalberger Kultur handelt es sich um eine archäologische Kultur, die ausschließlich in Mitteldeutschland mit Ausläufern in Böhmen verbreitet ist. Sie ist mit dem Beginn einer völlig neuen Phase in der jungsteinzeitlichen Entwicklung um 3900 v. Chr. zu verbinden, in welcher große gesellschaftliche Umbrüche der vergangenen Jahrhunderte zu neuen wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Lösungen und damit zu einer neuen Stabilität der menschlichen Gemeinschaften führte. Solche weithin sichtbaren Grabmonumente wurden auch in späteren Zeiten immer wieder von Menschen aufgesucht und das weitere Umfeld als Bestattungsplatz genutzt. lm Vorhabenbereich ist daher mit weiteren Gräbern verschiedener Zeitperioden, möglicherweise auch weiteren Trapezgräben bzw. Teilen davon, zu rechnen.

Aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege bestehen darüber hinaus aufgrund der topographischen Situation und der naturräumlichen Gegebenheiten (Bodenqualität, Gewässernetz, klimatische Bedingungen) sowie analoger Gegebenheiten vergleichbarer Siedlungsregionen begründete Anhaltspunkte, dass bei Bodeneingriffen in der tangierten Region bislang unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden. Denn zahlreiche Beobachtungen haben innerhalb der letzten Jahre gezeigt, dass aus Luftbildbefunden, Lesefunden etc. nicht alle archäologischen Kulturdenkmale bekannt sind und nicht bekannt sein können. Vielmehr werden diese oftmals erstmals bei invasiven Eingriffen erkannt.
Gemäß § 2 in Verb. mit § 18 (1) DenkmschG LSA entsteht ein Denkmal ipso iure und nicht durch einen Verwaltungsakt. Alle Kulturdenkmale genießen gemäß § 14 (1) und § 14 (2) Gleichbehandlung.

Die denkmalrechtliche Genehmigung ist ein mitwirkungsbedürftiger Verwaltungsakt. Liegen begründete Anhaltspunkte vor, dass bei Erdeingriffen archäologische Kulturdenkmale verändert werden, kann ein repräsentatives Dokumentationsraster (= 1. Dokumentationsabschnitt) mit Ziel zur Qualifizierung und Quantifizierung der archäologischen Evidenz innerhalb des eingegrenzten Planungsgebietes zuzüglich begründeter Anhaltspunkte für Kulturdenkmale dazu dienen, das Versagen einer Genehmigung abzuwenden. Dieser Schritt kann der Genehmigung vorgelagert oder von dieser umfasst sein. Es gilt bei alle Verfahren zur Erlangung der denkmalrechtlichen Genehmigung die Kostentragungspflicht entsprechend DenkmSchG das Verursacherprinzip.

Um die Grundlage für eine denkmalrechtliche Genehmigung zu schaffen und die Vorgaben für die Dokumentation zu ermöglichen, muss aus facharchäologischer Sicht den Baumaßnahmen ein fachgerechtes und repräsentatives Dokumentationsverfahren (1. Dokumentationsabschnitt) vorgeschaltet werden.

lm Anschluss ist zu prüfen, ob dem Bauvorhaben aus facharchäologischer Sicht zugestimmt werden kann - voraussichtlich nur unter der Bedingung, dass entsprechend § 14 (9) eine fachgerechte archäologische Dokumentation nach den derzeitig gültigen Standards des LDA LSA durchgeführt wird (Sekundärerhaltung).

Die Dokumentation ist gem. § 5 Abs. 2 DenkmSchG LSA durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt (LDA LSA) durchzuführen. Die Ausführungen zur erforderlichen archäologischen Dokumentation (Geländearbeit mit Vor- und Nachbereitung, restauratorischer Sicherung, Inventarisierung) sind in Form einer schriftlichen Vereinbarung zwischen Bauherr und LDA LSA abzustimmen.

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.

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.

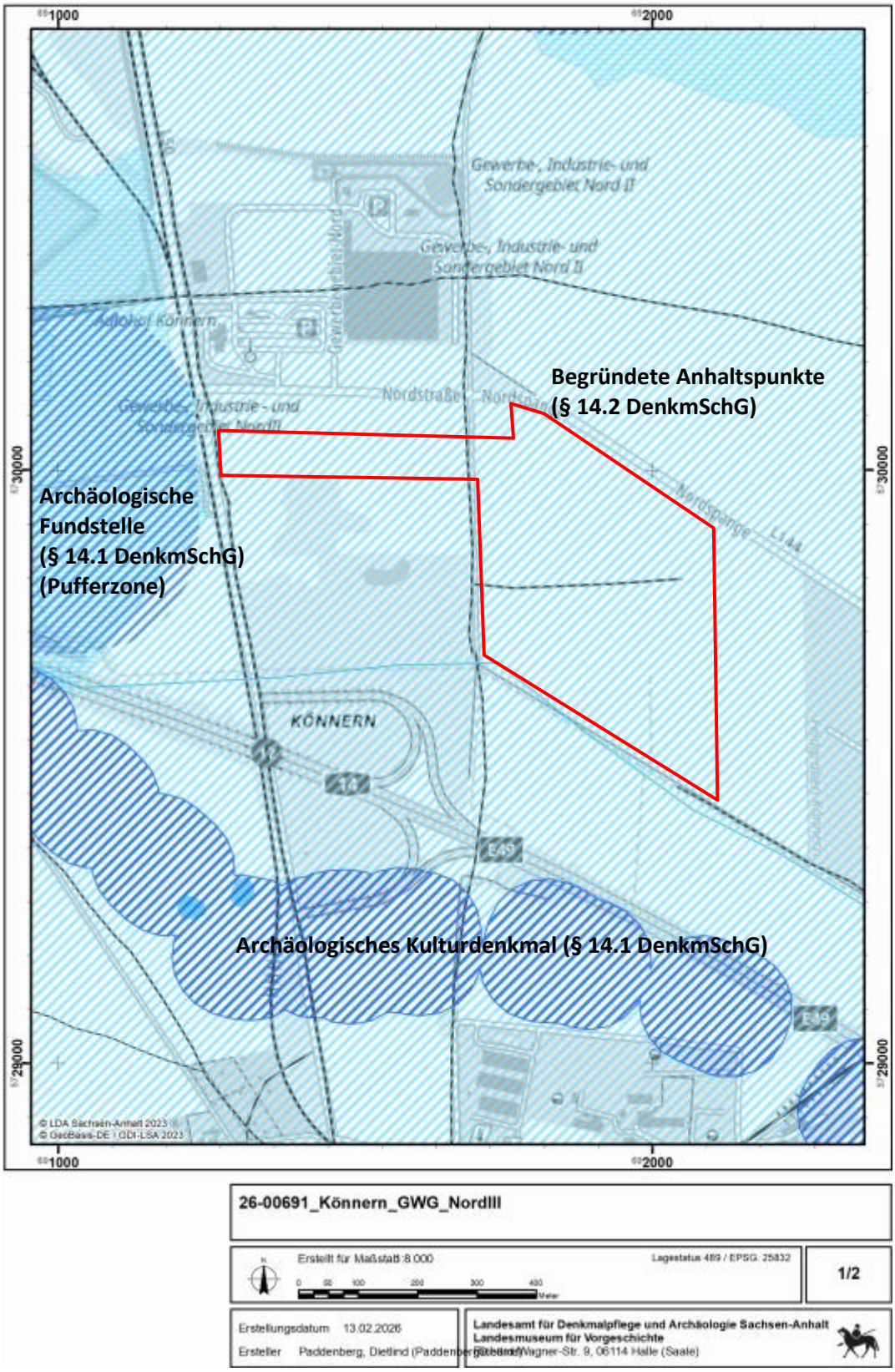

Abb. 14: Anlage der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt vom 13.02.2026, AZ.: 26-00691-43.2/Pa, ergänzt um die Kennzeichnung des Plangebietes innerhalb roter Markierung und Beschriftung auf Grundlage der Legende aus der Stellungnahme

9. BELANGE DES GEWÄSSERSCHUTZES

(Stellungnahmen: Salzlandkreis v. 12.03.2026; Unterhaltungsverband „Westliche Fuhne/Ziethe v. 19.01.2026)

Gemäß § 5 Abs. 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) für das Land Sachsen-Anhalt ist jede Person verpflichtet, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können (auch Grundwasser), die nach Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um eine nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften zu vermeiden.

Das Baufeld schließt an den „Flutgraben Könnern“, Gewässer Nummer 2/14 an und beinhaltet im Flurstück 29 den Wasserlauf 2/14/4 („Wasserlandgraben“). Diese sind ein Gewässer II. Ordnung. Da der „Flutgraben Könnern“ in den Flurstücken 1007 und 1008 von der Nordseite her unterhalten wird, ergeht der Hinweis auf die Bestimmungen des § 50 WG LSA zu Gewässerrandstreifen.

Der Gewässerrandstreifen für Gewässer II. Ordnung beträgt 5 m beiderseits des Gewässers. Der 5 m – Bereich entlang der nördlichen Gewässerseite des Flutgrabens liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans. Der Abstand zwischen Geltungsbereich und Flutgraben beträgt > 7 m.

Die Anlagen des Reptilien- und Amphibienschutzzaunes haben diesem Umstand gerecht zu werden und sind demzufolge weit genug von der Böschungsoberkante anzulegen; die Fahrgasse muss frei bleiben und die Gewässerunterhaltung darf nicht beeinträchtigt werden.

Der „Wasserlandgraben“ ist im wasserrechtlichen Sinne als Gewässer II. Ordnung eingestuft. Die Gewässerdefinition ergibt sich aus § 3 Nr. 1 WHG und § 1 Abs. 1 WG LSA. Eine Überbauung eines Gewässers II. Ordnung bedarf nach § 49 Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt i.V.m. § 36 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) einer wasserrechtlichen Genehmigung.

Aufgrund der Erstellung des Bebauungsplanes gem. § 8 BauGB kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht angegeben werden, wie die Flächen des Geltungsbereiches endgültig genutzt werden.
Eine ggf. notwendig wasserrechtliche Genehmigung muss im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren beantragt werden.

Das Plangebiet befindet sich in keinem Trinkwasserschutzgebiet und auch nicht in einem durch Verordnung festgelegten Überschwemmungsgebiet.

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

10. BELANGE DES BRAND- UND KATASTROPHENSCHUTZES

(Stellungnahme: Salzlandkreis v. 12.03.2026; Wasserzweckverband „Saale-Fuhne-Ziethe“, Bernburg v. 16.02.2026)

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 Feuerwehrzufahrt 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 m³/h über zwei Stunden als Grundschutz durch die Gemeinde sicherzustellen.
Der Wasserzweckverband „Saale-Fuhne-Ziethe“ teilt in seiner Stellungnahme vom 16.02.2026 mit, dass eine Bereitstellung von Löschwasser aus dem Trinkwassernetz des Verbandes nicht möglich ist.

Der Bedarf an Löschwasser für das Bebauungsplangebiet wurde mit einem Volumen von 192 m^3/h über 2 Stunden angegeben. Das entspricht einem Rückhaltevolumen von 384 m^3. Diese Menge wird aktuell durch einen Teich in der Nähe der Trinkwasserpumpstation gesichert. Die Entnahme durch die Feuerwehr kann mittels Anschlusses in einem Schacht erfolgen.

Katastrophenschutz
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.

Die Prüfung auf Kampfmittelverdachtsflächen im Geltungsbereich der o.g. Planung hat ergeben, dass im Plangebiet entsprechend der zur Verfügung stehenden Kampfmittelbelastungskarte des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Sachsen-Anhalt Stand -2022, keine Kampfmittelverdachtsfläche ausgewiesen ist.

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. Sollte es bei der Durchführung von Tiefbauarbeiten bzw. von erdeingreifenden Maßnahmen zu einem Kampfmittelfund kommen, 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. Die Auskunft des Kampfmittelbeseitigungsdienstes erhebt keinen Anspruch auf Detailtiefe bezüglich des Inhaltes, Umfanges und Komplexität einer Historisch-genetischen Rekonstruktion gemäß der Baufachlichen Richtlinien Kampfmittelräumung (BFR KMR1). Das Berühren von Kampfmitteln ist verboten.

11. BELANGE DES IMMISSIONSSCHUTZES

(Stellungnahmen: Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, Referat Immissionsschutz v. . .2026; Salzlandkreis v. 12.03.2026)

Im Beiblatt 1 zum DIN 18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ sind die schalltechnische orientierungswerte für die städtebauliche Planung aufgeführt. Demnach gelten für Gewerbegebiete (GE)

tags 65 dB und nachts 55 dB bzw. 50 dB

Die Einhaltung oder Unterschreitung ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes oder der betreffenden Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen.

Für Industriegebiete (GI) sind keine Orientierungswerte angegeben. Die Schallimmission der Industriegebiete ist nach DIN 18005 Teil 1/05.87, Abschnitt 4.5. zu bestimmen.

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 zwei Anlagen (Deutsche Tiernahrung u. Zuckerfabrik sowie zusätzlich dann nach Genehmigung auch die Biogasanlage bei der Zuckerfabrik) in der Zuständigkeit des LVwA. Alle anderen Anlagen im direkten und erweiterten Umkreis des Bebauungsplangebiets, ob genehmigungsbedürftig oder nicht genehmigungsbedürftig nach BImSchG, liegen in der Zuständigkeit des Salzlandkreises.

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 geruchsemittierender Anlagen auf Grund der Vorbelastungssituation ungeeignet ist.

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

Informativ wird hier eine Stellungnahme des LVWA, Referat Immissionsschutz zum standortangrenzenden Bebauungsplan Nr. 04/2021 „Erweiterung Gewerbegebiet Nord I“ wiedergegeben. Sie führt 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 geruchsemittierenden Anlagen aufgrund der Vorbelastungssituation ungeeignet ist. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 04/2021 „Erweiterung Gewerbegebiet Nord I“ grenzt über die L 144 „Nordspange“ direkt an das hier in Rede stehende Plangebiet an.

Weitere Vorbelastungen im erweiterten Umfeld entstehen durch die gewerblichen Ansiedlungen von Amazon und dem Immobilienentwickler Panattoni auf den östlich und nordöstlich an das Plangebiet angrenzenden Gewerbe- und Industrieflächen. Gemäß der unteren Immissionsschutzbehörde sind weiter Vorbelastungen durch den Windpark Könnern - nordöstlich der Ortslage und östlich der

Standorte Nord II und Erweiterung Nord I , die Biogasanlage auf dem Gelände der Zuckerfabrik (im Verfahren beim LVwA), Butting Gruppe GmbH & Co. KG – nordöstlich der Ortslage ; zwischen Bahnstrecke im Süden und BAB 14 im Norden, Agrar eG Könnern – nördlich der Ortslage; zwischen Bahnstrecke im Süden und BAB 14 im Norden, Asphaltmischanlage Könnern - nordöstlich der Ortslage ; zwischen Bahnstrecke im Süden und BAB 14 im Norden, Autohof Könnern – nördlich des Plagegeistes an der Nordspange L 144. In der nördlichen Ortslage, direkt südlich an der Bahnstrecke gelegen befinden sich Unternehmen Deutsche Tiernahrung Cremer GmbH & Co. KG, Aldi und REWE.
Bis auf den Windpark Könnern (Sondergebiet) sind alle genannten Unternehmen im derzeit rechtswirksamen FNP in ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen angesiedelt.

Im in der Neuaufstellung befindlichen FNP, im Vorentwurf (Januar 2026), liegen einige der genannten Unternehmen im Mischgebieten oder ausgewiesenen Sondergebieten.

Die im rechtswirksamen FNP großzügig ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen nordöstlich der Ortslage von Könnern, im Bereich zwischen der Bahnstrecke im Süden und der BAB 14 im Norden werden deutlich reduziert und nahezu auf die bestehenden bereits genutzten Flächen bezogen.

Stattdessen werden im Vorentwurf (Januar 2026) im Norden die hier in Rede stehenden Flächen sowie weitere, nördlich des Autohofes als gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

Die untere Immissionsschutzbehörde führt aus, dass die nächstliegenden maßgeblichen Immissionsorte in der Köthener Str. 12, 6 und 7 liegen und mindestens den Schutzanspruch eines Mischgebiets gem. DIN 18005-Teil 1 (Beiblatt 1, Pkt. 1.1e) hätten. Der Abstand des Plangebiets zu diesen Immissionsorten beträgt ca. 650 m, also weit unterhalb von >1.000 m. Die Vorbelastungssituation der beschriebenen Immissionsorte durch gewerbliche Nutzungen ist enorm. Hinzu kommen der Verkehrslärm der A14, der L 148 sowie der Schienenverkehrslärm der angrenzenden Bahntrasse.

Schalltechnische Untersuchungen im Vorfeld sind nicht zielführend, da es mit derzeitigem Kenntnisstand nicht absehbar ist, welche Gewerbe- bzw. Industriebetriebe mit welcher Nutzung sich wo im Plangebiet ansiedeln werden.

Das trifft ebenso auf eine gutachterliche Geräuschkontingentierung gemäß der DIN 45691 zur Gliederung des Industriegebietes im Vorfeld.

Des weiteren wird auf die Hauptwindrichtung aus Westen kommend verwiesen, so dass überwiegend davon ausgegangen werden kann, dass die Ortslage der Stadt Könnern durch eine Schallentwicklung im geplanten Industrie- und Gewerbegebiet nicht übermäßig beeinträchtigt werden wird, da sie südlich liegt.

Die Stadt Könnern wurde im rechtskräftigen Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt 2010 als Vorrangstandorte mit übergeordneter strategischer Bedeutung für neue Industrieansiedlungen ausgewiesen. Im 2. Entwurf der Neuaufstellung des Landesentwicklungsplans Sachsen-Anhalt wird die Ausweisung als Vorrangstandorte für landesbedeutsame Industrie und Gewerbeflächen, Z 5.1.2-1, bekräftigt.

Im Einklang mit der Festschreibung in LEP 2010 sowie im Zweiten Entwurf der Neuaufstellung des Landesentwicklungsplanes Sachsen-Anhalt weist der rechtskräftigen Regionalen Entwicklungsplan Magdeburg die Stadt Könnern als Standort mit übergeordneter strategischer Bedeutung für neue Industrieansiedlungen aus (Z 5.1-2.).

Der hier vorliegende Bebauungsplan weist ein Industriegebiet sowie ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Verkehrsdienstleistungszentrum aus und erfüllt somit die Festsetzungen aller übergeordneten Planungen.
Der Bebauungsplan soll eine höchstmögliche Flexibilität in der Unterbringung von Gewerbe- und Industriebetrieben ermöglichen und somit zur Stärkung des Standortes Könnern beitragen.

Eine Auseinandersetzung mit dieser Problematik muss in den immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren erfolgen.
Die sich ansiedelnden Betriebe sind angehalten, die nach Gesetz und Vorschriften zulässigen Immissionsschutzwerte einzuhalten (BImSchG-Verfahren). Der Nachweis erfolgt dann im BImSchG-Verfahren.

12. BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT

(Stellungnahmen: Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Mitte, Wanzleben-Börde v. 09.02.2026; Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten (ALFF) Anhalt v. . .2026; Salzlandkreis v. 12.03.2026)

Belange der Landwirtschaft sind betroffen, da das Gelände landwirtschaftlich genutzt wird.

Durch das geplante Vorhaben werden bisher überwiegend landwirtschaftlich intensiv genutzte Ackerflächen und Grünlandflächen dauerhaft der landwirtschaftlichen Produktion entzogen.
Die betroffenen Flächen sind Teil der Löss- und Sandlösslandschaften, die allgemein unter dem Namen Magdeburger Börde bekannt sind. Diese umschließen den nordöstlichen Teil des Harzes. In Folge des äolischen Transports wurde der Löss hier während der Eiszeit abgelagert und bildete das Ausgangssubstrat für die Bodenbildung (Die Böden Deutschlands, UBA 2010, S. 141).

Die ertragreichen Böden der Magdeburger Börde sind deutschlandweit und international bekannt. Schwarzerden wie in der Magdeburger Börde sind in Deutschland ausschließlich in den Lössgebieten der Magdeburger und Hildesheimer Börde, im Gebiet der Querfurter Platte, im Halleschen und Köthener Ackerland und im Thüringer Becken zu finden (Bundesverband Boden e.V.). In Eickendorf in der Magdeburger Börde führt eine Schwarzerde die Bewertungsliste der Bodenschätzung mit 100 Punkten an. Die Besonderheit besteht u.a. auch in der Mächtigkeit der Lössschicht, die z.T. mehrere Meter beträgt.

Bei dem betroffenen Areal handelt es sich ausschließlich um solche wertvollen Lössböden mit einer Ackerzahl von 90 (max. 100). Bei einer Skala der Zustandsstufen der Böden von 1 bis 7, entsprechen die Böden im vorliegenden Fall mit den Stufen 1 und 2 den Böden der höchsten Leistungsfähigkeit (Boden-Basis Daten aus dem Sachsen-Anhalt Viewer).

Die Böden der Magdeburger Börde sind als besonders ertragreiche Weizenstandorte von Bedeutung. Ertragszahlen des Statistischen Landesamtes für die Erträge 2020 bspw. zeigen, dass die Weizenerträge der kreisfreien Stadt Magdeburg und des Landkreises Börde mit 81,4 dt/ha bzw. 81,3 dt/ha weit über dem Landesdurchschnitt von 68,4 dt/ha für dieses Jahr liegen. Schwarzerden wie in der Magdeburger Börden sind weltweit die fruchtbarsten Ackerböden aufgrund ihrer hervorragenden Filter-, Speicher- und Pufferfunktionen, ihrer hohen biologischen Aktivität und Biodiversität.

Aufgrund der Möglichkeit des Anbaus von anspruchsvollen Kulturen wie Weizen und Zuckerrübe mit überdurchschnittlich hohen Erträgen kommen solchen Ackerbaustandorten, wie den durch das Vorhaben überplanten, sowohl in Sachsen-Anhalt als auch bundesweit besondere Bedeutung zu.

Solche ertragreichen Ackerstandorte sollten vor allem vor dem Hintergrund der Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten (zukünftig notwendige Steigerung der Flächenproduktivität) und des anstehenden Transformationsprozesses in der Landwirtschaft als wichtige Produktionsgrundlage erhalten bleiben. Böden sind die Grundlage für die Lebensmittelproduktion und damit der wichtigste Produktionsfaktor in der Landwirtschaft.

Das Gebot des Flächensparens unter Berücksichtigung aller konkurrierenden Nutzungsformen findet sich auch im Landesentwicklungsplan (LEP) des Landes Sachsen-Anhalt 2010 wieder (Punkt 1.3., S. 6). Darüber hinaus heißt es unter Punkt 1.4: „In Räumen mit relativ günstigen Produktionsbedingungen für die Landwirtschaft soll landwirtschaftliche Nutzfläche für andere Nutzungen nur in dem unbedingt erforderlichen Maß in Anspruch genommen werden“ (LEP LSA, S. 11).
Gemäß § 15 Landwirtschaftsgesetz Sachsen-Anhalt (LwG LSA) vom 28. Oktober 1997 darf landwirtschaftlich genutzter Boden nur in begründeten Ausnahmefällen der Nutzung entzogen oder in der landwirtschaftlichen Nutzung beschränkt werden.

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. Der Flächenverlust kann Auswirkung auf die gesamte Betriebsstruktur haben (technische, personelle Ausstattung). Ab einem Flächenverlust >5% ist eine Existenzgefährdung der Betriebe nicht auszuschließen (VGH Baden-Württemberg; Urt. V. 26.05.2000; Az.: 8 S 1525/99). Für die sachkundige Beurteilung der gesamtbetrieblichen Auswirkungen eines Flächenverlusts sowie einer möglichen Existenzgefährdung des Betriebes ist ein landwirtschaftlicher Sachverständiger notwendig. Die Einholung von Gutachten kann erforderlich werden. Der Verlust landwirtschaftlich genutzter Flächen schränkt in der Regel die Einkommens- und Entwicklungspotenziale der betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe ein. Das Ausmaß der Beeinträchtigungen kann im Einzelfall betriebsindividuell unterschiedlich hoch ausfallen. Bei der Ermittlung der Auswirkungen auf die betroffenen Betriebe müssen neben dem direkten Flächenentzug auch lokale Isolations- bzw. Zerschneidungswirkungen (bspw. veränderte Anfahrtswege zu bewirtschafteten Flächen) berücksichtigt werden, die sich auf die Flächenbewirtschaftung auswirken.
Es ist u.a. zu klären, ob und in welchem Ausmaß betroffene landwirtschaftliche Unternehmen in den vergangenen Jahren bereits durch andere Flächeninanspruchnahme (bspw. Hochwasserschutz, Bergbau, Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen) bereits betroffen waren und welche Folgekosten durch den Flächenverlust entstehen können (bspw. Rückzahlung von Fördermitteln).

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. Die von dem Vorhaben betroffenen Landwirte sollten bereits bei der Planung von Maßnahmen und Projekten angemessen beteiligt und ihnen auch Mitbestimmungsrechte eingeräumt werden.

Mit der Umsetzung des geplanten Vorhabens sind auch mögliche Schäden auf den Flächen der angrenzenden Bewirtschafter zu berücksichtigen, entsprechende Schäden sind zu beseitigen bzw. ersetzen. Ertragsausfälle und Ernteverluste, die durch die geplanten Baumaßnahmen an landwirtschaftlich genutzten Flächen entstehen und in den Folgejahren nicht auszuschließen sind,

sind entsprechend zu entschädigen. Durch den Investor ist zu prüfen, ob Meliorations- oder Drainageanlagen von der Baumaßnahme betroffen sind. Sollten bei den notwendigen Erdarbeiten Schäden an den Anlagen auftreten, muss der Investor diese beseitigen und haftet außerdem für die Funktionstüchtigkeit. Der Mutterboden der bei der Erschließung der Abbauflächen anfällt ist getrennt zu lagern und anschließend zur Rekultivierung der zur Verfügung stehenden Flächen für eine landwirtschaftliche Bewirtschaftung zu verwenden. Die Erreichbarkeit angrenzender landwirtschaftlicher Flächen ist sicherzustellen.

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.

Für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollten keine weiteren intensiv genutzten Ackerflächen in Anspruch genommen werden, da gemäß Landwirtschaftsgesetz § 15 (LwG LSA) landwirtschaftlich genutzter Boden nur in begründeten Ausnahmefällen entzogen werden darf. Bei der Suche nach Flächen für Ersatzmaßnahmen genießt also die Landwirtschaft einen besonderen Schutz. Um zu vermeiden, das landwirtschaftliche Flächen aus der Nutzung genommen werden, haben Entsiegelung, Wiedervernetzung von Lebensräumen, sowie Bewirtschaftungs- und Pflegemaßnahmen Vorrang. Der zusätzliche Entzug landwirtschaftlicher Flächen als Kompensation für die Inanspruchnahme von Flächen für die Errichtung eines Gewerbegebietes stellt keinen begründeten Ausnahmefall dar.

Dem ALFF Mitte ist bewusst, dass unvermeidbare Eingriffe in die Natur zwingend durch den Verursacher kompensiert werden müssen. Der Landesforstbetrieb Sachsen-Anhalt ist als anerkannter Flächenmanager nach § 7 Abs. 3 Naturschutzgesetz Sachsen-Anhalt in der Lage, Kompensationsverpflichtungen mit befreiender Wirkung für einen Eingriffsverursacher zu übernehmen. Er hilft auch bei der Flächensuche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Kompensationsflächenpools).
Anstelle der Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist in Sachsen-Anhalt auch eine Anrechnung von Maßnahmen des Ökokontos (Ökokontomaßnahmen) zur Kompensation möglich. Mit der Ökokonto-Verordnung bietet das Land Sachsen-Anhalt einen Weg, die Eingriffsregelung umzusetzen. Das Ökokonto, das der Verrechnung von vorab durchgeführten Kompensationsmaßnahmen über die nachträgliche Zuordnung zu Eingriffen dient, ist ein wirksames Hilfsinstrument zur erleichterten Abarbeitung der Vorschriften der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, aber auch der Verfahrensvereinfachung und -beschleunigung.

In Sachsen-Anhalt gibt es derzeit acht anerkannte Einrichtungen für die Übernahme von Kompensationspflichten:
1. Bundesforstbetrieb Mittelelbe
2. Bundesfortbetrieb Nördliches Sachsen-Anhalt
3. Landesforstbetrieb Sachsen-Anhalt
4. Landgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH
5. NABU-Institut für Fluss- und Auenökologie
6. NABU-Stiftung Nationales Naturerbe
7. Stiftung Umwelt, Natur-und Klimaschutz Sachsen-Anhalt
8. Stiftung Kulturlandschaft Sachsen-Anhalt.

Sollte dennoch eine Bebauung stattfinden, ist die Nutzung von Photovoltaikanlagen auf den Gebäudedächern zu prüfen, um zusätzlichen Flächenverlust durch Photovoltaik-Freiflächenanlagen zu vermeiden.

Das in Rede stehende Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Könnern aus dem 2009 bereits überwiegend als gewerbliche Baufläche (G2) sowie im westlichen Teil an der L 50 als Sonderbaufläche (S1) ausgewiesen. 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.
Derzeit wird der Flächennutzungsplan für das Gemeindegebiet der Stadt Könnern neu erstellt. Im Vorentwurf Januar 2026 ist das Plangebiet vollständig als gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

Die im rechtswirksamen FNP großzügig ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen nordöstlich der Ortslage von Könnern, im Bereich zwischen der Bahnstrecke im Süden und der BAB 14 im Norden werden im Vorentwurf 2026 deutlich reduziert und nahezu auf die bestehenden bereits genutzten Flächen bezogen. Die reduzierten Flächen werden als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen. Es erfolgt eine Konzentration von gewerblichen Bauflächen in dem Bereich, in dem auch der hier vorliegende Bebauungsplan liegt.

Die Stadt Könnern wurde im rechtskräftigen Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt 2010 als Vorrangstandort mit übergeordneter strategischer Bedeutung für neue Industrieansiedlungen ausgewiesen. Im 2. Entwurf der Neuaufstellung des Landesentwicklungsplans Sachsen-Anhalt wird die Ausweisung als Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie und Gewerbeflächen, Z 5.1.2-1, bekräftigt.

Im Einklang mit der Festschreibung in LEP 2010 sowie im Zweiten Entwurf der Neuaufstellung des Landesentwicklungsplanes Sachsen-Anhalt weist der rechtskräftigen Regionale Entwicklungsplan Magdeburg die Stadt Könnern als Standort mit übergeordneter strategischer Bedeutung für neue Industrieansiedlungen aus (Z 5.1-2.).

Der hier vorliegende Bebauungsplan weist ein Industriegebiet sowie ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Verkehrsdienstleistungszentrum aus und erfüllt somit die Festsetzungen aller übergeordneten Planungen und trägt somit zur Stärkung des Standortes Könnern bei.

Im Plangebiet verläuft ein ländlicher Weg mit der Wegenummer 153016_037 der im ländlichen Wegekonzept des Landes Sachsen-Anhalt registriert ist. Bei Einschränkung der Nutzbarkeit dieses Weges durch Baumaßnahmen, sind die Baumaßnahmen mit dem Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten (ALFF) Mitte, Außenstelle Wanzleben, Ritterstraße 17 - 19, 39164 Wanzleben abzustimmen. Über das Ergebnis der Abstimmung ist der Salzlandkreis, FD 41 Kreis-und Wirtschaftsentwicklung und Tourismus, 06400 Bernburg (Saale) schriftlich zu informieren.

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.

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

Die untere Jagdbehörde des Salzlandkreises teilt in der Stellungnahme des Salzlandkreises folgendes mit:
Soweit es im Zuge der beabsichtigten Maßnahmen über Tage und außerhalb der geschlossenen Ortschaften zu folgenden Einschränkungen kommt / kommen kann:

- Verkleinerung der Jagdfläche
- allgemeine Beunruhigung des Wildbestandes, z.B. durch Baulärm oder (Bau-) Fahrzeugverkehr
- Rückschnitt oder Entfernung von Sträuchern und Bäumen
- Beeinträchtigung von Wildwechseln
- notwendige Umsetzung von jagdlichen Einrichtungen (z. B. Hochsitze, Ansitzleitern, Kirrungen etc.)
- allgemeine Beeinträchtigung der Jagdausübung

ist mindestens vier Wochen vor Maßnahmenbeginn die Jagdgenossenschaft Könnern (Ansprechpartner: Uwe Schulze, Burgstr. 69, 06420 Könnern) über die beabsichtigten Maßnahmen zu informieren und anzuhören.

13. BELANGE DER VERMESSUNG

(Stellungnahme: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt, Dessau-Roßlau v. 28.01.2026)

Im Planungsbereich sind Grenzeinrichtungen (Grenzmarken) vorhanden, 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.

Grundsätzlich wird auf das Instrument der Bodenordnung nach dem Baugesetzbuch (§§ 45-84) im Geltungsbereich eines Bebauungsplans hinweisen. Die Umlegung als Bodenordnungsverfahren dient der Erschließung oder Neugestaltung von Grundstücken. Bebaute und unbebaute Grundstücke auch verschiedener Eigentümer werden in der Weise neu geordnet, dass nach Lage, Form und Größe für die bauliche oder sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen. Ebenso ist es in diesen Gebieten zulässig, ein solches Verfahren als vereinfachte Umlegung nach §§ 80 ff. BauGB durchzuführen, wenn lediglich benachbarte Grundstücke oder Teile benachbarter Grundstücke gegeneinander ausgetauscht bzw. einseitig zugeteilt werden sollen.

14. BELANGE DES NATUR- UND UMWELTSCHUTZES

Der Umweltbericht sowie seine Anlagen zum Bebauungsplan Nr. 2/2025 „Gewerbe- und Industriegebiet Nord III“ der Stadt Könnern vom 25.08.2026 sowie der Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 24.08.2026 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.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden bezüglich des Natur- und Umweltschutzes folgende Hinweise gegeben:

1. Landesverwaltungsamt, Referat 407 Naturschutz vom 29.01.2026
Umweltschadensgesetz und Artenschutzrecht sind zu beachten. Ich verweise in diesem Zusammenhang (insbesondere auf § 19 BNatSchG i. V. m. dem Umweltschadensgesetz (vom 10. Mai 2007, BGBl Teil I S. 666) sowie auf die §§ 44 und 45 BNatSchG.

2. Salzlandkreis, Untere Naturschutzbehörde vom 12.03.2026
Nachfolgende Hinweise der UNB sind bei der weiteren Planbearbeitung zu berücksichtigen:
- *Der Arbeitsinhalt der ökologischen Baubegleitung (V 2) ist mit der UNB vor Baubeginn abzustimmen.*
- *Die Vermeidungsmaßnahmen V 1 bis V 10 sind umzusetzen.*
- *Die vorgezogenen artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen, CEF-Maßnahmen 1 und 2 sind zu beachten und umzusetzen.*
- *Die CEF-Maßnahmen 1 und 2 sind als textliche Festsetzung in die Plankarte Teil B, Textteil, zu übernehmen.*
- *Für die Beseitigung von 72 m^2 Strauchhecke am Wirtschaftsweg wird eine Ausnahme vom Verbot des § 30 Abs. 2 BNatSchG zugelassen. Mit der Umsetzung der Maßnahme A 1, Pflanzung einer Strauchhecke im Plangebiet wird die Beeinträchtigung ausgeglichen.*
- *Die Umsetzung der Ökokontomaßnahme A 3 ist der UNB anzuzeigen.*
- *Die Maßnahme A 3 ist als textliche Festsetzung in die Plankarte Teil B, Textteil, zu übernehmen.*

3. Unterhaltungsverband „Westliche Fuhne/Ziethe“ Bernburg vom 19.01.2026
Da der Flutgraben in den Flurstücken 1007 und 1008 von der Nordseite her unterhalten wird, ergeht der Hinweis auf die Bestimmungen des § 50 WG LSA zu Gewässerrandstreifen.

Die Anlagen des Reptilien- und Amphibienschutzzaunes haben diesem Umstand gerecht zu werden und sind demzufolge weit genug von der Böschungsoberkante anzulegen; die Fahrgasse muss frei bleiben und die Gewässerunterhaltung darf nicht beeinträchtigt werden.

15. FLÄCHENBILANZ

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Fläche in m²	Prozentanteil
1.	Überbaubare Fläche GRZ 0,8 - 80 % • Sonder-/Gewerbe- und Industriegebiet • Zufahrt • Gewidmeter Wirtschaftsweg	**184.792** 183.012 342 1.438	80
2.	Nicht überbaubare Fläche - 20 % Fläche für grünordnerische Festsetzungen und davon: • Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen • Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung v. Natur u. Landschaft	**46.198** 2.789 43.409	20
	Insgesamt	**230.990**	**100,00**

Tabelle 5: 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 als gewerbliche Baufläche sowie im westlichen Bereich als Sonderbaufläche ausgewiesen. Der Geltungsbereich liegt nördlich der Bundesautobahn 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 m² (ca. 23,1 ha).

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

Das Gelände wird derzeit als intensiv genutzte landwirtschaftliche Ackerfläche genutzt. Die Zufahrt erfolgt von Norden über die L 144 „Nordspange“. Der Geltungsbereich erstreckt sich südlich der Landesstraße 144 „Nordspange“ und östlich der L 50.

Die Bundesautobahn 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), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juli 2026 (BGBl. I S. 226) m.W.v. 29.07.2026
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. S. 2542), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87) geändert worden ist
- **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)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 84) geändert worden ist
- **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG)** in der amtlichen Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I, Nr. 51, S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 84) geändert worden ist
- **Naturschutzgesetz Land Sachsen - Anhalt (NatSchG LSA),** vom 10.12.2010 (GVBl. LSA S. 569), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 1. Oktober 2025 (GVBl. LSA S. 748, 762)
- **Wassergesetz für das Land Sachsen – Anhalt (WG LSA),** vom 16.03.2011 (GVBl. LSA S. 492) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 01. Oktober 2025 (GVBl. LSA S. 748)
- **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. Juli 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
- **Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt 2026**, Erarbeitung des finalen LEP-Entwurfes mit Kabinettsbeschluss vom 24. Februar 2026 / 02. Juni 2026, Herstellung des Einvernehmens im Landtag am 24. Juni 2026, Beschluss Verordnung über den LEP 2026 am 11. August 2026, Inkrafttreten/Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt voraussichtlich Ende September 2026
- **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, August 2009)
- **Stadt Könnern, Flächennutzungsplan** für das Gemeindegebiet der Stadt Könnern, Vorentwurf Januar 2026 (STADTLANDGRÜN Stadt- und Landschaftsplanung, Anke Bäumer und Astrid Friedewald GbR, Halle (Saale))
- **Erläuterungsbericht zur Entwurfsplanung „Umbau des Knotenpunktes L 50 / L 144 zu einem LSA- Knotenpunkt und Errichtung eines Geh- und Radweges in Könnern“** und Lagepläne 5/1, 5/2 und 5/3, HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH, Berlin, 15. Mai 2026, zur Verfügung gestellt von der Stadt Könnern
- **Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 2/2025 „Gewerbe- und Industriegebiet Nord III“,** 25.08.2026, Landschaftsplanung Dr. Reichhoff GmbH Dessau
- **Anlage 1 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan 2/2025 „Gewerbe- und Industriegebiet Nord III“,** 24.08.2026, Landschaftsplanung Dr. Reichhoff GmbH Dessau
- **Anlage 2 Maßnahmenblätter zum Bebauungsplan Nr. 2/2025 „Gewerbe- und Industriegebiet Nord III“,** Landschaftsplanung Dr. Reichhoff GmbH Dessau