



Stadt Könnern

Salzlandkreis

Bebauungsplan Nr. 04/2021

„Erweiterung Gewerbegebiet Nord I“

Fassung:
Ausfertigung gemäß Satzungsbeschluss vom 31.05.2023

Begründung

Planverfasser im Auftrag der
Saleck Vermögensverwaltung GmbH, Langenfeld, vormals Bergisch-Gladbach

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	5
1.3 Planungsablauf	6
1.4 Raumordnerische Vorgaben	8
1.5 Geltungsbereich	12
1.6 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	12
2. Begründung	13
2.1 Allgemein	13
3. Begründung der Art und Maß der baulichen Nutzung	13
3.1 Art der baulichen Nutzung	13
3.2 Maß der baulichen Nutzung	14
3.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen	15
3.4 Verkehrserschließung	15
3.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	16
3.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	16
3.7 Artenschutzrechtliche Maßnahmen	18
4. Belange der Geologie und des Bergwesens	21
5. Belange der Verkehrserschließung	21
5.1 Fließender Verkehr	21
5.2 Ruhender Verkehr	24
5.3 Örtlicher Personennahverkehr	24
5.4 Radverkehr	24
6. Belange der stadttechnischen Erschließung	24
6.1 Trinkwasserversorgung	25
6.2 Schmutzwasserentsorgung	25
6.3 Niederschlagswasserentsorgung	25
6.4 Löschwasserversorgung	26
6.5 Elektroenergieversorgung	27
6.6 Gasversorgung	27
6.7 Fernmeldeversorgung	27
6.8 Müll- und Abfallentsorgung	28
7. Belange des Bodenschutzes	28
8. Belange des Denkmalschutzes	29
9. Belange des Gewässerschutzes	30
10. Belange des Brand- und Katastrophenschutzes	31
11. Belange des Immissionsschutzes	32
12. Belange der Landwirtschaft	32
13. Belange der Vermessung	33
14. Belange des Natur- und Umweltschutzes, Umweltbericht	35
15. Flächenbilanz	36
16. Allgemein verständliche Zusammenfassung	36
17. Quellennachweis	37

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1 Pflanzenliste Strauch-Baumhecke	17/18
Tabelle 2 Flächenbilanz	36



ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1	Landesentwicklungsplan 2010 f.d. Land Sachsen-Anhalt (LEP2010) Ausschnitt	8
Abb. 2	Regionalentwicklungsplan Magdeburg, 2. Entwurf 2020, Ausschnitt	9
Abb. 3	Ausschnitt aus dem rechtswirksamen FNP der Stadt Könnern	12
Abb. 4	Pflanzschema für Baum-Strauchhecken	18

ANHANG

Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 04/2021 „Erweiterung Gewerbegebiet Nord I“, Ausfertigung gem. Satzungsbeschluss vom 31.05.2023, Landschaftsplanung Dr. Reichhoff, Dessau-Roßlau, Mai 2023

Anlage 1 zum Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 04/2021 „Erweiterung Gewerbegebiet Nord I“, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Ausfertigung gem. Satzungsbeschluss vom 31.05.2023, Landschaftsplanung Dr. Reichhoff, Dessau-Roßlau, Mai 2023



1. PLANUNGSGRUNDLAGEN

1.1 Planungsanlass

In seiner Sitzung am 15.12.2021 hat der Stadtrat der Stadt Könnern den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 04/2021 „Erweiterung Gewerbegebiet Nord I“ gefasst. Der Beschluss wurde durch Aushänge in Bekanntmachungskästen vom 28.01.2022 bis 14.02.2022 ortsüblich bekannt gemacht. In seiner Sitzung am 26.01.2022 hat der Stadtrat der Stadt Könnern den erweiterten Geltungsbereich zum Bebauungsplan Nr. 04/2021 beschlossen. Der Beschluss wurde durch Aushänge in Bekanntmachungskästen vom 28.01.2022 bis 14.02.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

In seiner Sitzung am 23.11.2022 hat der Stadtrat der Stadt Könnern die Änderung des Geltungsbereichs zum Bebauungsplan Nr. 04/2021 hinsichtlich der Einbeziehung des Flurstückes 20/1, Flur 3, Gemarkung Könnern in den Geltungsbereich beschlossen. Der Beschluss wurde durch Aushänge in Bekanntmachungskästen vom 05.12.2022 bis 20.12.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Planungsanlass des Bebauungsplanverfahrens der Stadt Könnern ist das konkrete Anliegen eines privaten Vorhabenträgers auf dem Gelände Flur 3, Flurstücke 11/11, 11/13, 1032 (tlw.), 42/5 (tlw.), 40/4 (tlw.), 18/4 (tlw.), 19/5, 20/4, 28/12 (tlw.), 19/3 (tlw.), 20/1, 19/1 und 18/1 in der Gemarkung Könnern das Planungs- und Baurecht zu schaffen.

Bis auf die Flurstücke 1032 (tlw.), 42/5 (tlw.), 40/4 (tlw.), die im städtischen Eigentum liegen, befinden sich die Flurstücke im Privateigentum. Das Flurstück 1032 ist als Wirtschaftsweg gewidmet.

Die Flurstücke 42/4 (tlw.), 40/3, 39/1 und 24/1 (tlw.) befinden sich ebenfalls im städtischen Eigentum und sind teilweise als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Entwurfs besteht aus den Flurstücken 11/11, 11/13, 1032 (tlw.), 42/5 (tlw.), 40/4 (tlw.), 18/4 (tlw.), 19/5, 20/4, 28/12 (tlw.), 19/3 (tlw.), 20/1, 19/1, 18/1, 42/4 (tlw.), 40/3, 39/1, 24/1 (tlw.), sowie den Straßenflurstücken der L 144 (Nordspange) 11/8, 11/10, 11/12, 17/1, 42/3, 40/2, 39/2, 24/2, 33/3, 32/1, 31/2, 28/6, 28/8, 28/11, 18/3, 19/4, 20/3 und 28/10, Flur 3 Gemarkung Könnern. Er hat eine Größe von 302.247 m² (ca. 30,22 ha).

Da im rechtskräftigen Flächennutzungsplan eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsdienstleistungszentrum (Flurstück 11/11 (tlw.)) und gewerbliche Bauflächen ausgewiesen sind und der Standort in der Landes- und Regionalplanung als Vorrangstandort mit übergeordneter strategischer Bedeutung für neue Industrieansiedlungen ausgewiesen ist, wird mit der Aufstellung des Bebauungsplanes das Planvorhaben zur Errichtung und Betrieb eines Industriegebietes gemäß § 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 liegt als Anhang bei. Als Anlage 1 zum Umweltbericht liegt der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag zum Bebauungsplan 04/2021 bei.



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.

Die getroffene Darstellung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Verkehrsdienstleistungszentrum gem. § 11 Abs. 1 BauNVO und eines Industriegebietes gemäß § 9 BauNVO ist städtebaulich begründet. Das Gebiet ist im seit 08.12.2009 rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Könnern als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsdienstleistungszentrum und als gewerbliche Bauflächen 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.

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

Die Stadt Könnern gehört gemäß LEP LSA 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 2. Entwurf des 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.

Für die östlich der in Rede stehenden Flächen wurde ein weiterer Bebauungsplan erarbeitet. Dieser Bebauungsplan für das Gewerbegebiet Nord II ist bereits rechtskräftig.

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

1.2 Rechtsgrundlagen

- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I, S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03. Dezember 2020 (BGBl. I, S. 2694),
- Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23. April 2015 (GVBl. Nr. 9 vom 28.04.2015, S. 170), geändert durch Gesetz zur Änderung des Landesentwicklungsgesetzes Sachsen-Anhalt vom 30. Oktober 2017 (GVBl. LSA S. 203),
- 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 03. November 2017 (BGBl. I, S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I S. 6),
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (PlanZV 90) (BGBl. I, 1991 I S. 58) vom Januar 1991, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I, S. 1802),
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013 (GVBl. LSA S. 440, 441), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.11.2020 (GVBl. LSA, S. 660),



- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg, In Kraft getreten am 24. Dezember 2006,
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg, 2. Entwurf beschlossen durch die Regionalversammlung am 29.09.2020,
- Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (GVBl. LSA 2011, S. 160) in Kraft getreten am 12. März 2011,
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- Naturschutzgesetz Land Sachsen - Anhalt (NatSchG LSA), vom 10.12.2010 (GVBl. LSA S. 569), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.10.2019 (GVBl. LSA S. 346)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I, S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I, S. 306),
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (Kommunalverfassungsgesetz – KVG LSA) vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA 2014, S. 288), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. März 2021 (GVBl. LSA S. 100),
- Straßengesetz des Landes Sachsen-Anhalt (StrG LSA) vom 06. Juli 1993 (GVBl. LSA S. 334), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 5, 8, 20, 28, 40, 49 und 52 geändert, § 37 neu gefasst durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. Juni 2018 (GVBl. LSA, S. 187, 188),
- Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG) Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie vom 20. Mai 2020 (BGBl. I, S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 1 Gesetz vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2234),
- Telekommunikationsgesetz (TKG) vom 22. Juni 2004 (BGBl. I, S. 1190), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1166),
- Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (Brandschutzgesetz - BrSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07. Juni 2001 (GVBl. LSA S. 190), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2020 (GVBl. LSA S. 108),
- Umweltschadensgesetz (USchG) vom 10.05.2007 (BGBl. I S. 666) neugefasst durch Bekanntmachung vom 05.03.2021 (BGBl. I S. 346).

1.3 Planungsablauf

In seiner Sitzung am 15.12.2021 hat der Stadtrat der Stadt Könnern den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 04/2021 „Erweiterung Gewerbegebiet Nord I“ gefasst. Der Beschluss wurde durch Aushänge in Bekanntmachungskästen vom 28.01.2022 bis 14.02.2022 ortsüblich bekannt gemacht. In seiner Sitzung am 26.01.2022 hat der Stadtrat der Stadt Könnern den erweiterten Geltungsbereich zum Bebauungsplan Nr. 04/2021 beschlossen. Der Beschluss wurde durch Aushänge in Bekanntmachungskästen vom 28.01.2022 bis 14.02.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans mit der dazugehörigen Begründung wurde vom Stadtrat der Stadt Könnern am 18.05.2022 angenommen und zur öffentlichen Auslegung zwecks frühzeitiger Beteiligung der Öffentlichkeit bestimmt.

Die öffentliche Auslegung fand vom 07.06.2022 bis einschließlich 08.07.2022 statt.

Mit dem Schreiben vom 31.05.2022 wurden die Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden gebeten, ihre Stellungnahme zum Vorentwurf abzugeben.

In den Entwurf September 2022 wurden alle in den eingegangenen Stellungnahmen und in der öffentlichen Auslegung enthaltenen, relevanten Hinweise und Anregungen eingearbeitet. Die Bedenken wurden intern abgewogen und entsprechend bearbeitet.



Der Entwurf September 2022 des Bebauungsplans mit der dazugehörigen Begründung, dem Umweltbericht und dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wurde vom Stadtrat der Stadt Könnern am 28.09.2022 angenommen und zur öffentlichen Auslegung zwecks Beteiligung der Öffentlichkeit bestimmt.

Die öffentliche Auslegung fand vom 17.10.2022 bis einschließlich 18.11.2022 statt.

Mit dem Schreiben vom 10.10.2022 wurden die Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden gebeten, ihre Stellungnahme zum Entwurf September 2022 abzugeben.

Aufgrund der Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 04/2021, beschlossen durch den Stadtrat in seiner Sitzung am 23.11.2022 mit der Einbeziehung des Flurstückes 20/1, Flur 3 in den Geltungsbereich ist der Entwurf gem. § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB erneut auszulegen sowie die Träger öffentlicher Belange erneut zu beteiligen.

In den 2. Entwurf wurden alle in den eingegangenen Stellungnahmen und in der öffentlichen Auslegung enthaltenen, relevanten Hinweise und Anregungen eingearbeitet. Die Bedenken wurden intern abgewogen und entsprechend bearbeitet.

Der 2. Entwurf des Bebauungsplans mit der dazugehörigen Begründung und dem Umweltbericht sowie dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wurden vom Stadtrat der Stadt Könnern am 01.03.2023 angenommen und zur erneuten öffentlichen Auslegung bestimmt.

Die öffentliche Auslegung fand vom 20.03.2023 bis 21.04.2023 statt.

Mit dem Schreiben vom 15.03.2023 wurden die Behörden, die sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden gebeten, ihre Stellungnahme zum Entwurf abzugeben.

Am 31.05.2023 fasste der Stadtrat der Stadt Könnern den Abwägungsbeschluss. Die Ergebnisse des Abwägungsbeschlusses sind in der Satzungsfassung berücksichtigt. Das Abwägungsergebnis wird mitgeteilt.

Weiterhin beschloss der Stadtrat in seiner öffentlichen Sitzung am 31.05.2023 die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 04/2021, den Umweltbericht sowie den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Planungsstand Mai 2023) zu billigen und dem Bebauungsplan beizufügen sowie den Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung Teil (A) und den textlichen Festsetzungen Teil (B) als Satzung.

Es ist folgender weiterer Verfahrensschritt zu durchlaufen:

- Ausfertigung und Bekanntmachung.



1.4 Raumordnerische Vorgaben

Im rechtskräftigen **Landesentwicklungsplan 2010** ist für den Raum Könnern folgende raumordnerische Festsetzung enthalten.

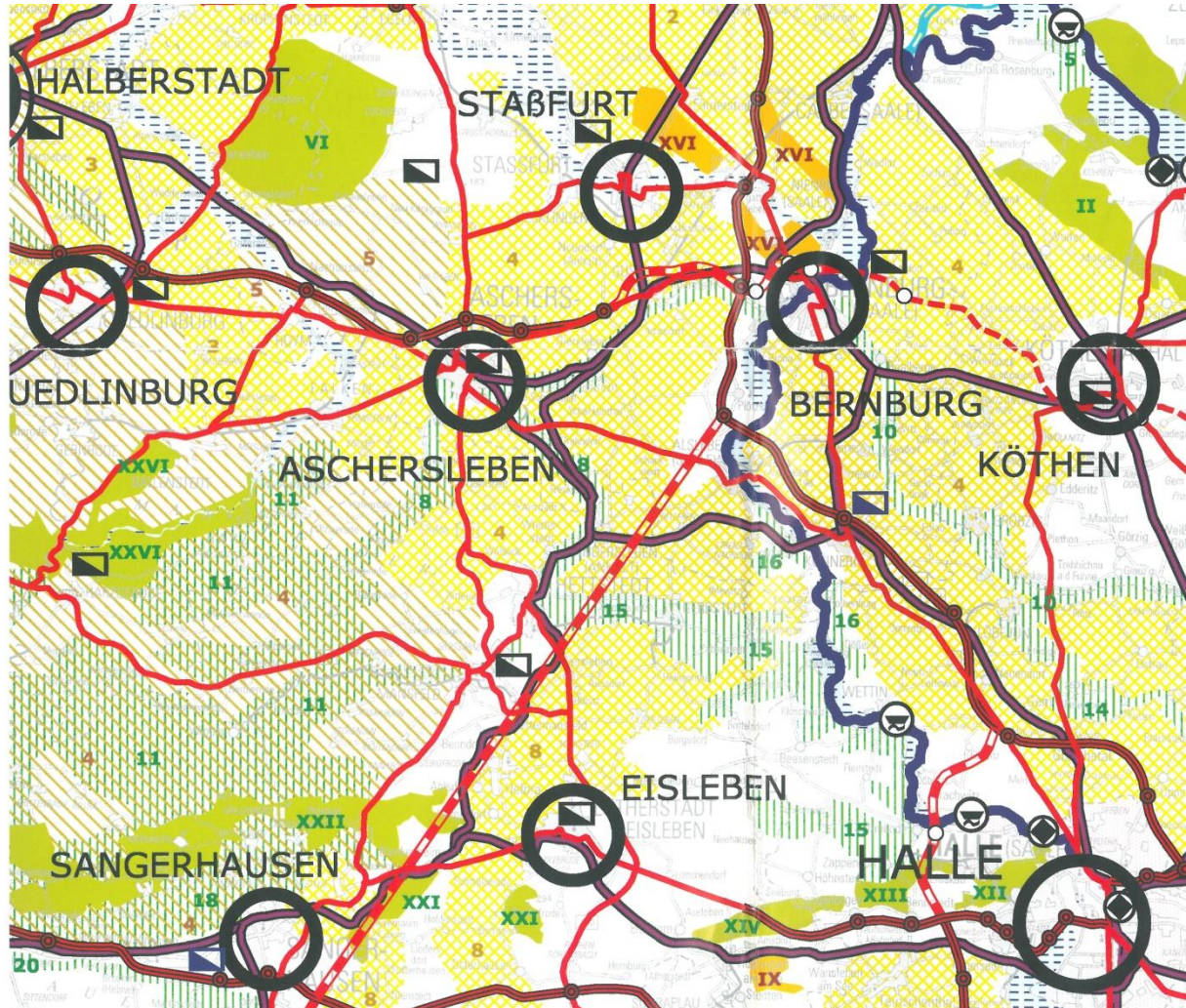


Abb. 1 Landesentwicklungsplan 2010 für das Land – Sachsen - Anhalt (LEP2010), Ausschnitt

Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft

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

Das Plangebiet ist von dieser Festsetzung insofern nicht betroffen, als dass es bereits im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche sowie als gewerbliche Baufläche ausgewiesen ist.

Vorbehaltsgebiete für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems

Es handelt sich hierbei um das Gebiet Nr. 16 „Teile des Saaletals“

Das Plangebiet ist von dieser Festsetzung nicht betroffen, da sich die Flächen des Vorbehaltsgebietes nördlich des Plangebietes entlang der Saale befinden. Weiterhin ist die Fläche im rechtskräftigen Flächennutzungsplan bereits als Sonderbaufläche und 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.

Im **Regionalen Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg 2005**, die Stadt Könnern gehörte bis 2007 der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg an. Seit der Kreisgebietsreform im Jahre 2007 ist Könnern mit dem Salzlandkreis der Planungsregion Magdeburg zugeordnet. Im Regionalen Entwicklungsplan Magdeburg 2. Entwurf RV 07/2020 vom 29.09.2020, sind für die Stadt Könnern folgende Erfordernisse der Raumordnung festgeschrieben.

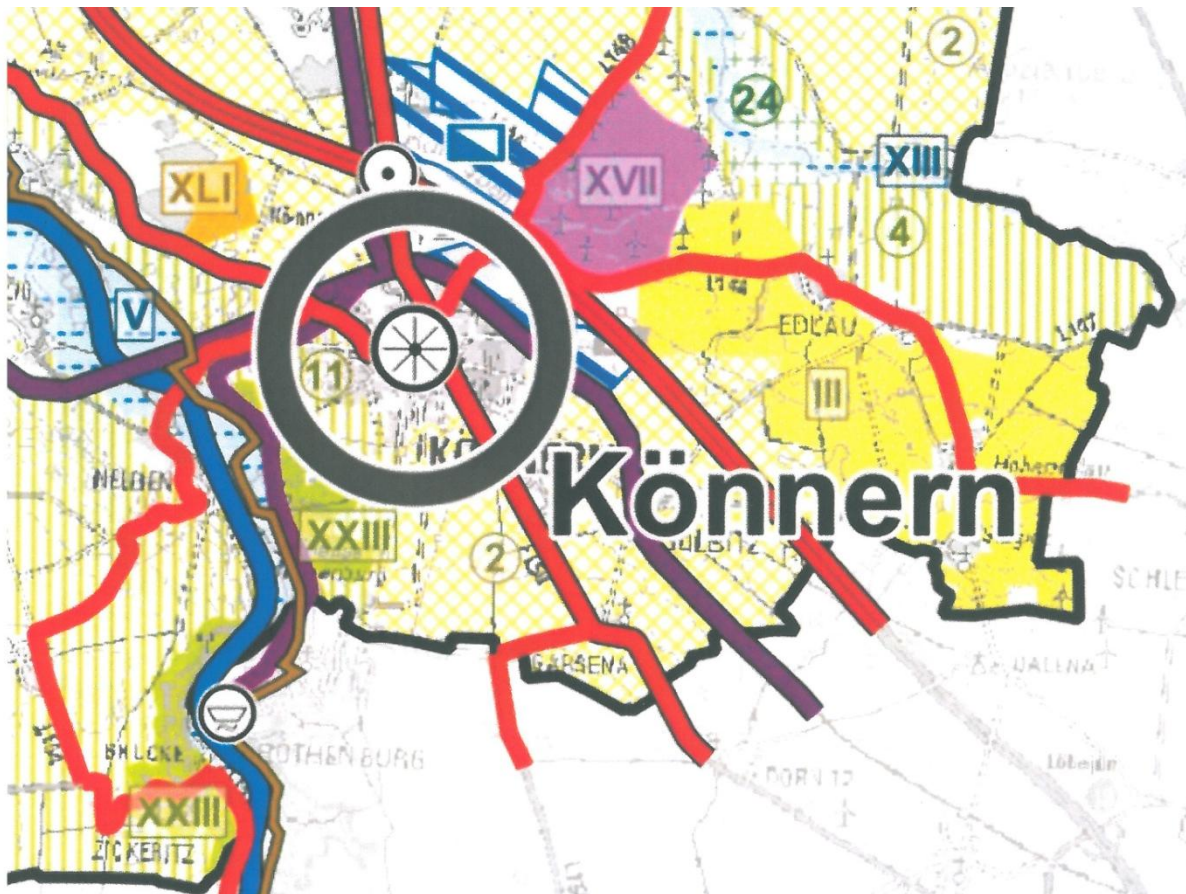


Abb. 2 REP Magdeburg, 2. Entwurf 2020, Ausschnitt

Zentralörtliche Zuordnung

Sowohl im Regionalen Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld 2005 wie auch im 2. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg 2020 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.

Vorranggebiet für die Nutzung der Windenergie verbunden mit der Wirkung von Eignungsgebieten

Im 2. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg ist nordöstlich der Ortslage von Könnern ein Vorranggebiet für die Nutzung der Windenergie Nr. XVII „Könnern“ ausgewiesen.

Das Vorranggebiet liegt östlich des Plangebietes. Eine Beeinträchtigung ist nicht zu erwarten.

Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft

Im Regionalen Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg 2005 befindet sich das Plangebiet in einem festgelegten Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft. Im 2. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg ist das Gebiet ebenfalls als Vorbehaltsgebiet Nr. 2 „Staßfurt-Köthen-Aschersleben“ festgeschrieben.

Die Festlegung im REP Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg erfolgte im Einklang mit der Festlegung im Landesentwicklungsplan.

Im 2. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg ist dieses Gebiet ebenfalls als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft Nr. 2 „Staßfurt-Köthen-Aschersleben“ festgelegt. Diese Festlegung befindet sich ebenfalls im Einklang mit dem Landesentwicklungsplan.

Das Plangebiet liegt nicht im Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft. Es grenzt an dieses an. Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsdienstleistungszentrum und als gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems

Im Regionalen Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg 2005 ist unter Nr. 4 „Fuhne“ als solches festgeschrieben.

Diese Festschreibung betrifft Könnern insofern, als dass der Bereich der Fuhne im Flusslauf der Fuhne als Einleitung Riede bei Möstthinsdorf bis zur Mündung in die Saale bei Bernburg beschrieben wird.

Im 2. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg 2020 sind in dieser Kategorie unter Nr. 4 „Fuhne“ und unter Nummer 11 „Teile der Saale“ festgeschrieben.



Die Saale befindet sich im Süden der Ortslage 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 Regionalen Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg 2005 ist für die Stadt Könnern diese Festschreibung nicht enthalten, aber wohl im 2. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplan Magdeburg 2020.

Diese Festschreibung befindet sich im Einklang mit der Festschreibung in LEP 2010. 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 eine Hauptverkehrsstraße mit überregionaler Bedeutung.

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.

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.

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.

Die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg führt in ihrer Stellungnahme vom 29.06.2022 aus, dass sich die Vorhabenfläche innerhalb des FNP der Stadt Könnern befindet. Im 2. Entwurf REP MD wurde dieser Bereich kartografisch abgebildet und ist Bestandteil des Vorrangstandortes mit übergeordneter strategischer Bedeutung für neue Industrieansiedlungen Könnern. (LEP LSA Z 57; Übernahme in den 2. Entwurf REP MD Z 35)

Nach Auffassung der RPM sind die sonstigen Erfordernisse der Raumordnung des in Aufstellung befindlichen Regionalen Entwicklungsplanes/Sachlichen Teilplanes ZO mit dem Vorhaben vereinbar. Diese Auffassung wird mit den Stellungnahmen der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg vom 10.11.2022 und 17.04.2023 bekräftigt.



1.5 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich besteht aus den Flurstücken 11/11, 11/13, 1032 (tlw.), 42/5 (tlw.), 40/4 (tlw.), 18/4 (tlw.), 19/5, 20/4, 28/12 (tlw.), 19/3 (tlw.), 20/1, 19/1, 18/1, 42/4 (tlw.), 40/3, 39/1, 24/1 (tlw.), sowie den Straßenflurstücken der L 144 (Nordspange) 11/8, 11/10, 11/12, 17/1, 42/3, 40/2, 39/2, 24/2, 33/3, 32/1, 31/2, 28/6, 28/8, 28/11, 18/3, 19/4, 20/3 und 28/10, Flur 3 Gemarkung Könnern. Er hat eine Größe von 302.247 m² (ca. 30,22 ha).

Die Grenzen des Geltungsbereiches sind aus der beigefügten Planzeichnung ersichtlich.

Das Plangebiet wird umgrenzt:

- Im Norden: durch landwirtschaftlich genutzte Fläche,
- Im Osten: durch gewerbliche Baufläche,
- Im Süden: durch landwirtschaftlich genutzte Fläche,
- Im Westen: durch Gewerbefläche und die in Nord-Süd –Richtung verlaufende Landesstraße L 50 dahinter landwirtschaftlich genutzte Fläche.

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 Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsdienstleistungszentrum sowie als gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

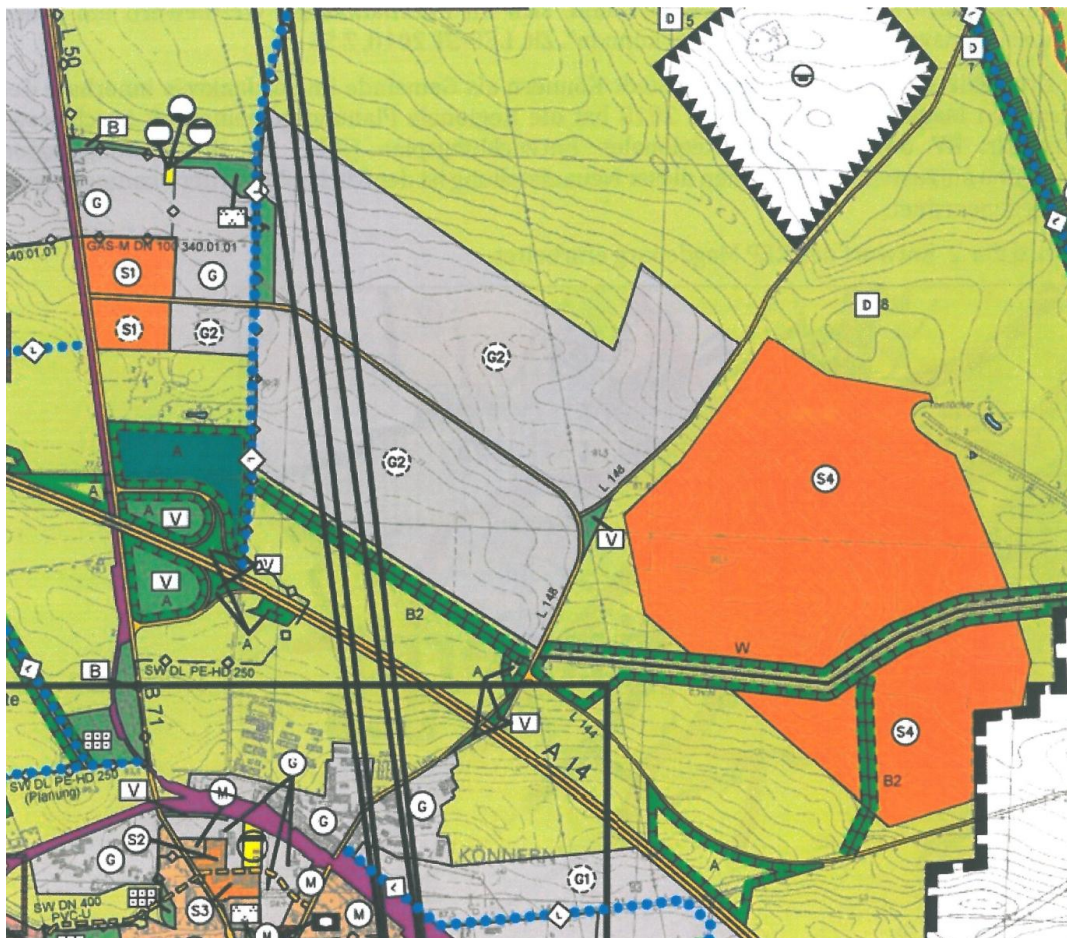


Abb. 3 Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Könnern



2. BEGRÜNDUNG

2.1 Allgemein

Das Gelände wird derzeit als intensiv genutzte landwirtschaftliche Ackerfläche 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. 700 m südlich des Plangebietes und die Abfahrt Nr. 12 Könnern befindet sich unmittelbar südlich des Geltungsbereiches.

Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke 11/11, 11/13, 18/4 (tlw.), 19/5, 20/4, 28/12 (tlw.), 19/3 (tlw.), 20/1, 19/1 und 18/1, Flur 3 in der Gemarkung Könnern befinden sich im Eigentum des privaten Vorhabenträgers. Die Flurstücke 42/4 (tlw.), 40/3, 39/1, 24/1 (tlw.) sowie die Flurstücke 1032 (tlw.), 42/5 (tlw.) und 40/4 (tlw.) befinden sich im Eigentum der Stadt Könnern.

Die Flurstücke , 11/8, 11/10, 11/12, 17/1, 42/3, 40/2, 39/2, 24/2, 33/3, 32/1, 31/2, 28/6, 28/8, 28/11, 18/3, 19/4, 20/3, 28/10 der Flur 3 Gemarkung Könnern sind die Straßengrundstücke der Landesstraße L 144 „Nordspange“.

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 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 in GI 1 und GI 2 zulässig.

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

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

Diese Festsetzung bezieht sich nur auf den westlichen Teil des Flurstücks 11/11.

3.1.5 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.

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



verträglich. Das Plangebiet liegt in großer Entfernung zu den Siedlungsgebieten sowie zu Schutzgebieten gemeinschaftlicher Bedeutung.

3.2.5 Die Grundflächenzahl (GRZ) im SO wird auf 0,8 festgelegt.

3.2.6 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

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

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

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

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

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

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

3.3.2 Das Errichten von Zaun und Toranlagen innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist zulässig. Das Errichten von Zuwegungen, Nebenanlagen und sonstigen Betriebseinrichtungen, Garagen und Stellplätzen ist auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig, ausgenommen die Zufahrten. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen landschaftsgärtnerisch zu gestalten.

3.4 Verkehrserschließung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

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

Die Erschließung des nördlichen Plangebietes erfolgt über eine Zufahrt von der Landesstraße 144. Die Erschließung des südlichen Plangebietes erfolgt ebenfalls von der L 144 gegenüber der Zufahrt Nordstraße.



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

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

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

Nördlich entlang der „Nordspange“ L 144 wird der Radweg, welcher im östlich angrenzenden Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord II“ festgesetzt ist, aufgenommen und bis zum Geltungsbereich des westlich angrenzenden Bebauungsplans Nr. 4 „Gewerbe- und Sondergebiet Nord“ fortgeführt.

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 werden Flächen entlang der „Nordspange“ L 144 als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Erschließungsträger festgesetzt. Die Erschließungsträger benötigen für alle zu übernehmenden Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht über eine einzutragende Dienstbarkeit.

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 Stellplätze und Zufahrten zu diesen Stellplätzen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen, dass das anfallende Niederschlagswasser versickern kann (Schotterrasen, Rasengitter, Betonpflastersteine im Splittbett).

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

3.6.3 Zur Sicherung und Verbesserung der klimatischen Situation ist pro angefangene 10 Stellplätze (beginnend ab 5 Stk.) je ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Dieser hat die Stellfläche bzw. die Zufahrtstraße zu überschatten.

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

3.6.4 Zur Minimierung von Kollisionsrisiken sind Eckverglasungen und große, durchscheinende Glasflächen (> 8 m²) zu vermeiden oder reflexionsarm zu gestalten.



3.6.5 Zur Vermeidung einer Kollision von Vögeln sollen bei Verwendung großer Glasflächen (> 8 m²) Maßnahmen zur Reduzierung der Außenreflexion vorgenommen werden, wie bspw. die Verwendung von halbtransparenten Materialien (Milch- oder Buntglas), Schutzfolien oder Musterungen der Glasflächen.

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

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

3.6.7 Entwicklung von Baum-Strauchhecken (A1)

Außerhalb der Baugrenze sind Baum-Strauchhecken aus heimischen Arten (vgl. Tabelle 1) gem. des angeführten Pflanzschemas anzulegen. Nach einer 5-jährigen Herstellungs- und Fertigstellungspflege ist die Fläche der natürlichen Sukzession zu überlassen.

3.6.8 Entsiegelung eines befestigten Weges und Entwicklung einer Baum-Strauchhecke (A2)

Das Flurstück 24/1 (tlw.), Flur 3 in der Gemarkung Können ist zu entsiegeln. Im Anschluss ist eine Baum-Strauchhecke aus heimischen Arten (vgl. Tabelle 1) gem. des angeführten Pflanzschemas anzulegen. Nach einer 5-jährigen Herstellungs- und Fertigstellungspflege ist die Pflanzung dauerhaft zu erhalten.

3.6.9 Entwicklung von vegetationsbedeckten Flächen innerhalb der nicht überbaubaren Flächen innerhalb der Baugrenzen (A3)

Die nicht überbaubaren Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sind als Grünflächen zu gestalten. Mindestens sind diese als Scherrasen zu entwickeln.

3.6.10 Empfohlene Gehölzarten

Art (deutsch)	Art (wissenschaftlich)
Bäume	
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Wild-Birne	<i>Pyrus communis</i>
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>
Sträucher	
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Zweigrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>



Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Gem. Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Felsen-Kirsche	Prunus mahaleb
Berberitze	Berberis vulgaris
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Mehlbeere	Sorbus aria
Zwergmispel	Cotoneaster spec.

Tabelle 1: Empfohlene Gehölzarten

Pflanzschema Baum-Strauchhecke

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

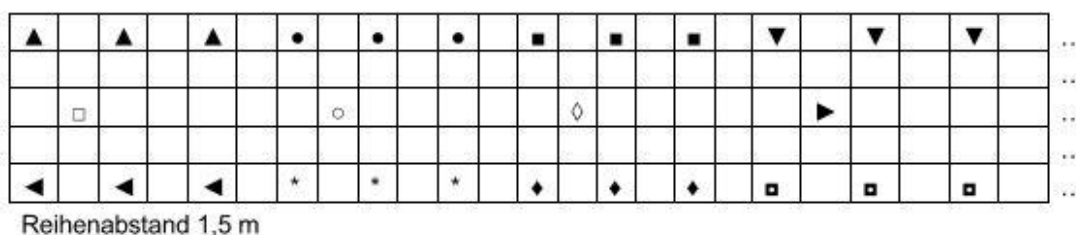
Pflanzenabstand 1,5 m

Pflanzenqualität 2jv (1/1); 50-80 cm

Reihe innen: Bäume (Auswahl Arten Tabelle 6)

Pflanzenabstand 8 m

Pflanzenqualität Hochstamm STU 10-12



Reihenabstand 1,5 m

Abb. 4: Pflanzschema für Baum-Strauchhecken, (Quelle Umweltbericht, S. 48)

3.7 Artenschutzrechtliche Maßnahmen**Artenschutz – Vermeidungsmaßnahmen im Plangebiet****3.7.1. V 1 – Verlegung der Bautätigkeit außerhalb der Brutzeiten von Vögeln**

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen soll der Abtrag des Oberbodens und ggf. Fällung von Bäumen und Gebüsch außerhalb der Brutzeit erfolgen (Bauzeit nicht vom 01.03. bis 31.09.). Bauvorbereitende Maßnahmen und alle Baumaßnahmen zur Baufeldfreimachung sind ausschließlich im Zeitraum 01.10. eines Jahres bis 28.02. des Folgejahres zulässig. Baumaßnahmen, die vor Beginn der Brutzeit begonnen wurden, können, sofern sie ohne größere Unterbrechung fortgesetzt werden, in der Brutzeit fortgeführt werden. Eine mögliche Unterbrechung der Baumaßnahme darf höchstens eine Woche betragen.

3.7.2 V 2 – Überprüfung auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten des Feldhamsters vor Baubeginn

Als Vermeidungsmaßnahme ist rechtzeitig vor Baubeginn eine erneute Kartierung vom Hamster erforderlich. Die effektivste Methode zur Erfassung des Feldhamsters sowie zur Einschätzung der Bestandssituation ist die Kartierung der Baue. Generell sind die Zeiträume Ende April/Mai sowie unmittelbar nach der Ernte (Spätsommer) als Erfassungszeiten geeignet. Eine Erfassung zwischen diesen Zeiträumen ist bei einer vorzeitigen Mahd der Fläche ebenfalls möglich. Je nach geplantem Baubeginn ist das Zeitfenster entsprechend zu wählen. Im Herbst verschließt der Feldhamster seinen Bau (Röhren) und hält Winterschlaf. Während dieser Zeit ernährt er sich aus in der Vegetationszeit angelegten Vorratskammern. Mit Beginn der Aktivität in den Frühjahrsmonaten (April/Mai) wird der Bau wieder geöffnet. Eine Erfassung im Spätsommer im direkten Anschluss an die Ernte (vor dem Umbrechen) ist auf Grund fehlender Vegetation und Gewährleistung der Aktivität aller Tiere zu bevorzugen. Im Frühjahr muss die Begehung



Mitte/Ende Mai erfolgen, um sicherzustellen, dass alle Feldhamster die Baue geöffnet haben. Eine Erfassung in dieser Zeit kann jedoch stark durch die Feldfrüchte erschwert werden, da diese teilweise bereits eine hohe Deckung besitzen. Daher kann der Boden nicht oder nur bedingt eingesehen werden. Die Begehung soll streifenförmig in einem Abstand erfolgen, welcher eine 100%ige Sichtabdeckung gewährleistet. Eine einmalige Begehung der gesamten Fläche ist hierfür ausreichend. Zwischen Erfassungstermin und Baubeginn ist mindestens ein Zeitraum von vier Wochen erforderlich, um bei positivem Befund reagieren zu können. Die Ergebnisse der Kartierung sind der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen.

3.7.3 V 3 – Überprüfung auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Zauneidechse vor Baubeginn
In Bereichen der Feldraine sind kleinflächig Vorkommen von Zauneidechsen aufgrund der Habitatausstattung nicht auszuschließen. Um das Eintreten von Verbotstatbeständen in diesen Bereichen zu verhindern, hat unmittelbar vor Baubeginn eine Überprüfung auf Vorkommen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Reptilien zu erfolgen. Bei positivem Befund ist das weitere Vorgehen mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

3.7.4 Ggf. erforderliche CEF – Hamsterumsiedlung

Bei positiven Nachweisen von Feldhamstern sind artenschutzrechtliche Maßnahmen anzuwenden. Hierfür können Umsiedlungen/Umsetzungen oder Vergrämnungsmaßnahmen durchgeführt werden. Bei der Umsiedlung/Umsetzung von Hamstern werden geeignete Lebendfallen vor den Zu- und Ausgängen der Hamsterbaue aufgestellt. Ist ein Fang mit den Fallen nicht erfolgreich, so werden die Baue der Hamster aufgegraben und die Hamster im Bau gefangen. Die gefangenen Hamster werden unvermittelt in das Ausweichhabitat/Ersatzhabitat (welches im Optimalfall hamsterfreundlich bewirtschaftet wird) verfrachtet und dort freigelassen. Erfolgt eine Umsiedlung/Umsetzung in den Herbstmonaten sind den Hamstern ausreichende Nahrungsvorräte sowie künstlich angelegte Schräglöcher anzubieten.

Vergrämnungsmaßnahmen können als Alternative durchgeführt werden. Hierzu sind Schwarzbrachen anzulegen, die zum Abwandern der Tiere mangels Deckung und Futter führen. Dieses ist jedoch nur realisierbar, wenn im direkten Umfeld geeignete Deckung und Nahrungsflächenvorhanden sind bzw. angeboten werden. Ferner ist zu beachten, dass eine Vergrämnung mittels Nahrungsentzug erst mit Beginn der Nahrungssuche im Frühjahr (ab April/Mai) wirksam werden kann. Der Erstumbruch ist vor der Aktivitätsphase (spätestens März) der Hamster durchzuführen. Vor Baubeginn hat eine Begehung (Effizienz-Kontrolle) der Fläche zu erfolgen. Anschließend ist die Schwarzbrache bis zur Fertigstellung der flächenbeanspruchenden Baumaßnahmen zu erhalten. Hierbei ist möglichst eine pfluglose Bearbeitung anzuwenden. Ist dies nicht möglich darf die Fluchtiefe 30 cm nicht überschreiten. Für die Durchführung dieser Maßnahmen sind Ausnahmegenehmigungen nötig. Diese Maßnahmen greifen jedoch erst bei positivem Befund. In jedem Fall ist die zuständige Untere Naturschutzbehörde unmittelbar, spätestens zwei Wochen nach Begehungstermin über die Ergebnisse zu informieren.

3.7.5 CEF 1 – Feldlerchenfenster

Als Ausgleichsmaßnahme für die Feldlerche sind auf den Äckern in der direkten Umgebung des geplanten Vorhabens 8 Lerchenfenster in Form von mindestens 4 x 4 m großen Fehlstellen (z.B. durch Anheben der Sämaschine bei der Aussaat oder nachträgliches Grubbern/Fräsen) anzulegen. Nach der Anlage der Lerchenfenster können die Fehlstellen wie der restliche Schlag behandelt werden. Die Lerchenfenster müssen im Mindestabstand zum Feldrand von 25 m sowie zu Straßen und Fahrgassen und zu Greifvogelansitzen (z.B. Hecken/Gehölze) von 50 m angelegt werden.



Bei Berücksichtigung und Umsetzung der genannten Vermeidungsmaßnahmen, der CEF 1 - Maßnahme sowie der ggf. CEF – Maßnahme Hamsterumsiedlung sind Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG durch das Vorhaben ausgeschlossen.



4. BELANGE DER GEOLOGIE UND DES BERGWESENS

(Stellungnahmen: Landesamt für Geologie und Bergwesen Halle vom 23.06.2022, 02.11.2022 und 19.04.2023; Salzlandkreis vom 06.07.2022, 04.11.2022 und 25.04.2023)

Belange, die das LAGB, Abteilung Bergbau zu vertreten hat, stehen den Planungen im Zuge der Erweiterung des Gewerbegebietes Nord I (Bebauungsplan 04/21) der Stadt Könnern nicht entgegen. Bergbauliche Arbeiten oder Planungen, die den Maßgaben des Bundesberggesetzes unterliegen, werden durch das Vorhaben/die Planung nicht berührt.

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

Ingenieurgeologie und Geotechnik

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

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

Hydro- und Umweltgeologie

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

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

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

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

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

5. BELANGE DER VERKEHRERSCHLIESSUNG

(Stellungnahmen: Kreiswirtschaftsbetrieb Straßenverwaltung v. 05.07.2022, 08.11.2022 und 28.03.2023, Landesstraßenbaubehörde Sachsen-Anhalt Regionalbereich West v. 07.07.2022, 18.11.2022, 20.12.2022 und 13.04.2023)

5.1 Fließender Verkehr

Die Erschließung erfolgt von der L 144 „Nordspange“, welche das Plangebiet durchquert. Davon ausgehend jeweils eine Zufahrt in Nord- und Südrichtung. 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 26.06.2018 (GVBL. LSA 2018, Seite 187, 188) zu beachten. Bei der Errichtung baulicher Anlagen in den o. g. Abschnitten der L 50 und L 144 sind grundsätzlich die anbaurechtlichen Bedingungen gemäß § 24 Abs. 1 und 2 StrG LSA einzuhalten.

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

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

Für den nördlichen Planteil wird unter Berücksichtigung des vorhandenen Ausbauquerschnittes der Straße, des geplanten straßenbegleitenden Radweges und der zwingenden Freihaltung der Sicherheitsabstände nach RPS seitens der LSBB eine Reduzierung der Anbauverbotszone auf 15 m ab Flurstücksgrenzen der Straßengrundstücke zugestimmt.

Im südlichen Planteil ist das Straßenflurstück vergleichsweise breit und enthält neben der Fahrbahn und dem Bankett auch schon die Böschungsflächen sowie die Flächen der Entwässerungseinrichtung der Landesstraße. Unter Berücksichtigung der zwingenden Freihaltung der Sicherheitsabstände nach RPS, kann in diesem Abschnitt einer Reduzierung der Anbauverbotszone auf 9 m ab Grenze des Straßenflurstückes durch die LSBB zugestimmt werden.

Der Bebauung in der Anbaubeschränkungszone (§ 24 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 StrG LSA) wird durch die LSBB zugestimmt.

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

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

Die Planung des Straßenausbaus sowie der Ver- und Entsorgung wird durch ein Fachbüro erstellt. Durch dieses werden alle Abstimmungen mit allen Beteiligten einschließlich der Träger öffentlicher Belange und somit auch der Landesstraßenbaubehörde geführt, abgestimmt und umgesetzt.



Die bisher vorliegenden Planungen wurden nachrichtlich in die Satzung übernommen.

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

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

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 $V_{zul} = 80\text{ km/h}$ 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 Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Verkehrsdienstleistungszentrum und des Industriegebietes zu realisieren.

5.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

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

5.4 Radverkehr

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

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

Nördlich der L 144 „Nordspange“ innerhalb des Geltungsbereiches wird ein Radweg festgesetzt. Er ist die Fortführung aus dem östlich an den hier in Rede stehenden Bebauungsplan anschließenden B-Plan „Gewerbegebiet Nord II“. Der Radweg ergänzt die vorhandene Infrastruktur und vermindert Konflikte zwischen den verschiedenen Verkehrsteilnehmern. Das Verkehrssystem als Ganzes wird optimiert.

Der Radweg kann hinsichtlich der Flurstücke nur auf den nördlich der Straßenflurstücke gelegenen Flurstücken angeordnet werden. Langfristiges Ziel sollte es sein, den straßenbegleitenden Radweg bis zur Landesstraße L 50 im Westen weiterzuführen. Dies liegt jedoch nicht im Geltungsbereich des hier in Rede stehenden Bebauungsplanes. Die nachfolgende Verkehrsplanung wird die Anlage des Radweges in enger Abstimmung mit der Landesstraßenbaubehörde Regionalbereich West einbeziehen.

6. BELANGE DER STADTTECHNISCHEN ERSCHLIESSUNG

Die Planung des Straßenausbaus sowie der Ver- und Entsorgung wird durch ein Fachbüro erstellt. Durch dieses werden alle Abstimmungen mit allen Beteiligten einschließlich der Träger öffentlicher Belange und somit auch der Landesstraßenbaubehörde geführt, abgestimmt und umgesetzt. Die bisher vorliegenden Planungen wurden nachrichtlich in die Satzung übernommen.



6.1 Trinkwasserversorgung

(Stellungnahme: MIDEWA GmbH Köthen v. 07.07.202, 10.10.2022 und 20.03.2023; Wasserzweckverband „Saale-Fuhne-Ziethe“, Bernburg v. 27.06.2022, 17.11.2022 und 21.03.2023)

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

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

Die Kosten der äußeren- und inneren Erschließung sind vom Investor zu planen und zu tragen. Vor Baubeginn ist die Bauplanung mit uns abzustimmen. Die erforderliche innere und äußere wasserseitige Erschließung erfolgt durch den Erschließungsträger. Hierzu ist ein separater Vertrag über den Bau und Übernahme von Wasserversorgungsanlagen erforderlich, der mit der MIDEWA GmbH bzw. seit dem 01.01.2023 mit dem Wasserzweckverband „Saale-Fuhne-Ziethe“ abzuschließen ist. Er regelt Art, Umfang sowie Kostenübernahme der Erschließung. Mit der Erschließung darf erst begonnen werden, wenn der vorliegt und der bautechnischen Planung durch die MIDEWA GmbH bzw. seit dem 01.01.2023 durch den Wasserzweckverband „Saale-Fuhne-Ziethe“ zugestimmt wurde. Ab dem 01.01.2023 obliegen dem Wasserzweckverband „Saale-Fuhne-Ziethe“ die Aufgaben der Trinkwasserversorgung der Stadt Könnern.

Der Fachdienst Gesundheit des Salzlandkreises stimmt den zur Verfügung gestellten Unterlagen nach Gesundheitsverträglichkeitsprüfung gemäß dem § 6 GDG LSA zu. Für die Umsetzung des Bebauungsplanes werden folgende Hinweise gegeben:

Für eine eventuelle Trinkwasserversorgung des geplanten Sondergebietes sind die hygienischen Vorschriften der §§ 13 Abs. 1 bis 3, 14 Abs. 1 und 2 sowie 14b TrinkwV14 i.V.m. § 37 IfSG15 einzuhalten. Des Weiteren ist zu beachten, dass dem Fachdienst Gesundheit gemäß §§ 13 und 14 Abs. 1 und 3 TrinkwV und dem § 37 IfSG die Überwachung von Trinkwasser und deren Anlagen obliegt. Demzufolge ist der Fachdienst Gesundheit des Salzlandkreises rechtzeitig vor Inbetriebnahme der Leitungssysteme zwecks Freigabe der Leitungen zu informieren.

6.2 Schmutzwasserentsorgung

(Stellungnahmen: Salzlandkreis v. 06.07.2022, 04.11.2022 und 25.04.2023, Wasserzweckverband „Saale-Fuhne-Ziethe“ Bernburg v. 27.06.2022, 17.11.2022 und 21.03.2023)

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

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

6.3 Niederschlagswasserentsorgung

(Stellungnahmen: Salzlandkreis v. 06.07.2022, 04.11.2022 und 25.04.2023, Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt, Halle von 23.06.2022, 02.11.2022 und 19.04.2023, Wasserzweckverband „Saale-Fuhne-Ziethe“, Bernburg v. 27.06.2022, 17.11.2022 und 21.03.2023)

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.



Hydro- und Umweltgeologie

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

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

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

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

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

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

6.4 Löschwasserversorgung

(Stellungnahmen: Salzlandkreis v. 06.07.2022, 04.11.2022 und 25.04.2023; MIDEWA GmbH Köthen v.07.07.2022, 10.10.2022 und 20.03.2023; Wasserzweckverband „Saale-Fuhne-Ziethe“, Bernburg v. 27.06.2022, 17.11.2022 und 21.03.2023)

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 Grundsatz durch die Gemeinde sicherzustellen.

Eine Löschwasserversorgung über das vorhandene Trinkwassernetz ist nicht möglich. Die MIDEWA GmbH liefert Trinkwasser und stellt grundsätzlich kein Löschwasser zur Verfügung. Wir tolerieren die Benutzung von Hydranten zur Entnahme von Trinkwasser im Brandfall, ohne die Haftung für die ordnungsmäßige Funktionsfähigkeit und eine ausreichende Menge der Hydranten zu übernehmen. Die Wasserlieferung erfolgt nach Können und Vermögen. Es werden keine Maximalmengen garantiert, insbesondere nicht für Feuerlöschzwecke. Ab dem 01.01.2023 obliegen dem Wasserzweckverband „Saale-Fuhne-Ziethe“ die Aufgaben der Trinkwasserversorgung der Stadt Könnern.



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

Gem. seiner Stellungnahme empfiehlt der Salzlandkreis trinkwassernetzunabhängige Löschwasserentnahmestellen vorzusehen. Dies können z.B. Zisternen oder Löschteiche sein. Mit einem garantierten Löschwasservorrat von 384 m³ (2 x 192m³) besteht für die Sicherstellung des gemeindlichen Grundschutzes, unabhängig von der künftigen Bebauung abschließende Planungssicherheit.

6.5 Elektroenergieversorgung

(Stellungnahmen: 50Hertz Transmission GmbH Berlin v. 21.06.2022, 20.10.2022 und 17.03.2023; MITNETZ Strom GmbH v. . . .2022)

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

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

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

6.6 Gasversorgung

(Stellungnahmen: MITGAS GmbH Kabelsketal v. 02.06.2022, 17.10.2022 und 15.03.2023)

Die MITGAS GmbH teilt mit, dass sich Anlagen des Unternehmens, Gasmitteldruckleitungen, im angegebenen Bereich befinden. Eine gastechnische Erschließung ist möglich.

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

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

6.7 Fernmeldeversorgung

(Stellungnahmen: Deutsche Telekom Netzbetrieb GmbH Halle v. 07.06.2022, 14.10.2022 und 20.03.2023, Salzlandkreis v. 06.07.2022, 04.11.2022 und 25.04.2023, Bundesnetzagentur Bonn v.28.06.202 und 18.11.2022)

Im direkten Planbereich befinden sich keine Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH. Diese befinden sich im Straßenbereich.

Das Telekommunikationsnetz der Deutschen Telekom ist nach heutigem Stand ausgebaut. Erweiterungen sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht geplant.

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

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 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 beinhaltet u. a. die Glasfasererschließung der Gewerbe- und Industriegebiete, vor allem des Gewerbegebietes Nord.

6.8 Müll- und Abfallentsorgung

(Stellungnahme: Kreiswirtschaftsbetrieb des Salzlandkreises v. 05.07.2022, 08.11.2022 und 28.03.2023)

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 10,00 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 10,00 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. 08.06.2022, 19.10.2022 und 12.04.2023; Salzlandkreis v. 06.07.2022, 04.11.2022 und 25.04.2023)

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

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



Weise lässt sich die Bodenfunktionsbeeinträchtigung auf den zu bebauenden Flächen ausgleichen durch Bodenfunktionsicherung auf den in landwirtschaftlicher Nutzung verbleibenden Flächen infolge stärkeren Erosionsschutzes. Diese Maßnahme ist außerdem geeignet zur Strukturierung der Landschaft.

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

Nach dem vorliegenden Kenntnisstand ist das Plangebiet von einer Altlastverdachtsfläche im Sinne von § 2 Abs. 6 des Gesetzes zum Schutz des Bodens – Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I, S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I, S. 306) nicht betroffen.

Umweltschutzgesetz und Artenschutzrecht sind zu beachten.

Die untere Bodenschutzbehörde führt aus, dass durch den Planentwurf primär und in erheblichem Maße das Schutzgut Boden betroffen ist. Es erfolgt eine Flächeninanspruchnahme und somit eine Flächenversiegelung von insgesamt ca. 26 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 sollten ausführlich untersucht und bewertet werden. Entsprechende Kompensationsmaßnahmen zum Schutzgut Boden sind mit der unteren Bodenschutzbehörde in Verbindung mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

8. BELANGE DES DENKMALSCHUTZES

(Stellungnahmen: Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt, Halle v. 21.06.2022, 04.07.2022, 22.11.2022 und 11.04.2023)

Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege sind von den Planungen zur Erweiterung des Gewerbegebietes Nord I, Könnern, nicht betroffen.

Der Geltungsbereich des BPL Nr. 04/2021 befindet sich in Randlage der Saaleaue, welche durch eine herausragende Siedlungsgunst gekennzeichnet ist. Derartige topographische Lagen sind von Menschen in ur- und frühgeschichtlicher Zeit bevorzugt als Siedlungsgelände genutzt worden. Daher ist es naheliegend, dass sich im Umfeld des Geltungsbereiches archäologische Kulturdenkmale befinden (gem. DenkmSchG LSA § 2,2).

Rund um den Geltungsbereich liegen mehrere verlassene Siedlungen, sogenannte Wüstungen. Diese Dörfer wurden im Spätmittelalter (hier ca. 1350 – 1500 n. Chr.) bzw. der Frühen Neuzeit (hier ca. 1500 – 1700 n. Chr.) aufgegeben; sie fielen wüst. Gründe für das Verlassen der Siedlungen können Veränderungen des Klimas, Umstellungen bei den Wirtschaftsweisen, ausbrechende Seuchen wie z.B. die Pest, kriegerische Auseinandersetzungen, Veränderungen der Herrschaft, etc. gewesen sein.



Als wichtige Kulturdenkmale gewähren Wüstungen Einblicke in herrschaftliche und wirtschaftliche Strukturen dieser Zeit. In einigen Fällen existieren schriftliche Erwähnungen z.B. in Urkunden oder später in fürstlichen Akten. Dadurch ist manchmal sogar der Name der Dörfer überliefert, wie im vorliegenden Fall der Wüstungen „Strechnitz“, „Rössnitz“, „Möllendorf“ und „Wörtnitz“. Zu anderen bleiben lediglich die archäologischen Quellen. Zur genauen Lokalisierung der Wüstungen wie auch zu deren exakter Datierung geben diese umfassenden Kulturdenkmale wertvolle Hinweise und stellen einen bedeutenden Quellenbestand dar. Denn gegebenenfalls lassen sie insbesondere u.a. Aussagen über Aussehen und Ausdehnung, Struktur, Bewirtschaftung oder Bewohner der Siedlungen zu. Damit ist die außerordentliche Bedeutung aufgelassener Orte für die Regionalgeschichte sowie darüber hinaus gegeben.

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

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

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

Die ausführenden Betriebe sind über die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde zu belehren. Nach § 9,3 DenkmSchG LSA sind Befunde mit dem Merkmal eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen, eine wissenschaftliche Untersuchung durch das o. g. Landesamt oder von ihm Beauftragter ist zu ermöglichen.

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

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

9. BELANGE DES GEWÄSSERSCHUTZES

(Stellungnahmen: Salzlandkreis v. 06.07.2022, 04.11.2022 und 25.04.2023; Unterhaltungsverband „Westliche Fuhne/Ziethe v. . .2022)

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

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



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

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

10. BELANGE DES BRAND- UND KATASTROPHENSCHUTZES

(Stellungnahmen: Salzlandkreis v. 06.07.2022, 04.11.2022 und 25.04.2023)

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

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

Es ist ein gewaltloser Zugang für die Feuerwehr sicher zu stellen. Dies hat durch eine amtliche Schließung der Feuerwehr zu geschehen. Dazu ist sich mit der Brandschutzdienststelle des Salzlandkreises abzustimmen. Die Erreichbarkeit von Anlagenteilen, die weiter als 50 m vom öffentlichen Verkehrsraum entfernt liegen, ist über eine Feuerwehrezufahrt sicherzustellen. Konkret dürfen sich Anlagenteile nicht weiter als 50 m von der nächsten Fläche für die Feuerwehr oder vom öffentlichen Verkehrsraum entfernt befinden. Die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr ist zu beachten. In Abhängigkeit von der Bauart, ist in einem festgesetzten Industriegebiet (GI) ein Mindestlöschwasservolumen von 96-192 m³/h über zwei Stunden als Grundschutz durch die Gemeinde sicherzustellen.

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

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

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

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

11. BELANGE DES IMMISSIONSSCHUTZES



(Stellungnahmen: Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, Referat Immissionsschutz v. 30.06.2022, 03.11.2022 und 17.04.2023; Salzlandkreis v. 06.07.2022, 04.11.2022 und 25.04.2023)

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

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

Das Plangebiet wird umgrenzt:

- Im Norden: durch landwirtschaftlich genutzte Fläche,
- Im Osten: durch gewerbliche Baufläche,
- Im Süden: durch landwirtschaftlich genutzte Fläche,
- Im Westen: durch Gewerbefläche und die in Nord-Süd –Richtung verlaufende Landesstraße L 50 dahinter landwirtschaftlich genutzte Fläche.

Die innere Erschließung dient dem betrieblichen Verkehr.

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

Es besteht eine ausgeprägten Vorbelastungssituation durch Gerüche durch die nur ca. 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) 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.

Weiterhin führt das LVA, Referat Immissionsschutz 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.

Die untere Immissionsschutzbehörde stimmt dem vorliegenden Planentwurf grundsätzlich zu und führt aus, dass schutzbedürftige (Wohn-)Nutzungen im direkten Umfeld des Geltungsbereichs nicht zu verzeichnen sind (Mindestabstand >1.000 m).

12. BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT

(Stellungnahmen: Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Mitte Wanzleben-Börde v. 22.06.2022, 26.10.2022 und 06.04.2023; Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten (ALFF) Anhalt v. 06.09.2022)

Belange der Landwirtschaft sind betroffen, da das Gelände landwirtschaftlich genutzt wird. Jedoch ist das Plangebiet im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Könnern bereits als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsdienstleistungszentrum und als gewerbliche Baufläche ausgewiesen.



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 hinterliegenden landwirtschaftlichen Flächen, zur Pflege des Flutgrabens und gleichzeitig als Zuwegung für ein Bauwerk im Bereich der Rampen der A 14 AS Könnern dient. Die zukünftige Erreichbarkeit muss geregelt sein. Die nachfolgende Verkehrsplanung wird diesen Aspekt einbeziehen und zur Abstimmung vorlegen.

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

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

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

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

Nordwestlich an das Plangebiet angrenzend liegt das Verfahrensgebiet des Flurbereinigungsverfahrens nach § 56 LwAnpG mit dem Verfahrensnamen „BOV Lebendorf Feldlage“ und der Verfahrensnummer BB3022.

Entsprechend dem ländlichen Wegekonzept des Landes Sachsen-Anhalt verläuft ein ländlicher Weg unter der Registriernummer 153016_037 von Nord nach Süd durch das Plangebiet. Seitens des ALFF Mitte bestehen keine Bedenken.

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

13. BELANGE DER VERMESSUNG

(Stellungnahme: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt, Dessau-Roßlau v. 13.06.2022, 20.10.2022 und 28.03.2023)

Das Landesamt weist darauf hin, dass im Plangebiet Grenzeinrichtungen (Grenzmarken) vorhanden sind, welche gegebenenfalls durch zukünftige Bautätigkeit zerstört werden können.

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



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

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



14. BELANGE DES NATUR- UND UMWELTSCHUTZES

Der UMWELTBERICHT zum Bebauungsplan Nr. 04/2021 „Erweiterung Gewerbegebiet Nord I“ Stadt Könnern sowie die Anlage 1 zum Umweltbericht, der Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, wurden vom Büro

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

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

erstellt und liegen im Anhang bei.



15. FLÄCHENBILANZ

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Fläche in m ²	Prozentanteil
1.	Überbaubare Fläche (80 % vom Geltungsbereich abzgl. öffentlicher Verkehrsfläche, Radweg und Fläche für grünordnerische Festsetzungen)	206.067	68,18
2.	Nicht überbaubare Fläche (20 % vom Geltungsbereich abzgl. öffentlicher Verkehrsfläche, Radweg und Fläche für grünordnerische Festsetzungen)	51.517	17,04
3.	Fläche für grünordnerische Festsetzungen Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung v. Natur u. Landschaft	22.346 4.141 18.205	7,39
4.	Öffentliche Verkehrsfläche (L 144)	20.024	6,63
5.	Radweg	2.293	0,76
	Insgesamt	302.247	100,00

Tabelle 2: Flächenbilanz

16. Allgemein verständliche Zusammenfassung

In der Stadt Könnern soll auf einem im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsdienstleistungszentrum und als gewerbliche Baufläche ausgewiesenem Bereich, nördlich der Autobahn A 14 für ein Industriegebiet Planungs- und Baurecht geschaffen werden. Der vorliegende Bebauungsplan soll die dafür erforderlichen baurechtlichen Voraussetzungen schaffen. Der Aufstellungsbeschluss der Stadt Könnern wurde am 15.12.2021 im Stadtrat gefasst.

Der Geltungsbereich besteht aus den Flurstücken 11/11, 11/13, 1032 (tlw.), 42/5 (tlw.), 40/4 (tlw.), 18/4 (tlw.), 19/5, 20/4, 28/12 (tlw.), 19/3 (tlw.), 20/1, 19/1, 18/1, 42/4 (tlw.), 40/3, 39/1, 24/1 (tlw.), sowie den Straßenflurstücken der L 144 (Nordspange) 11/8, 11/10, 11/12, 17/1, 42/3, 40/2, 39/2, 24/2, 33/3, 32/1, 31/2, 28/6, 28/8, 28/11, 18/3, 19/4, 20/3 und 28/10, Flur 3 Gemarkung Könnern. Er hat eine Größe von 302.247 m² (ca. 30,22 ha).

Die Flurstücke befinden sich zum Teil im Privateigentum. Der andere Teil liegt im Eigentum der Stadt Könnern.

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

Die Bundesautobahn A 14 verläuft ca. 700 m südlich des Plangebietes und die Abfahrt Nr. 12 Könnern befindet sich unmittelbar südlich des Geltungsbereiches.

Für die östlich der in Rede stehenden Flächen wurde ein weiterer Bebauungsplan erarbeitet. Dieser Bebauungsplan für das Gewerbegebiet Nord II ist bereits rechtskräftig.

17. QUELLENNACHWEIS



- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I S. 6)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- **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 Absatz 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792) geändert worden ist
- **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG)** in der amtlichen Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I, Nr. 51, S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3901)
- **Naturschutzgesetz Land Sachsen - Anhalt (NatSchG LSA)**, vom 10.12.2010 (GVBl. LSA S. 569), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.10.2019 (GVBl. LSA S. 346)
- **Wassergesetz für das Land Sachsen – Anhalt (WG LSA)**, vom 16.03.2011 (GVBl. LSA S. 492) zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 07. Juli 2020 (GVBl. LSA S. 372, 374)
- **Landeswaldgesetz Sachsen – Anhalt (LWaldG LSA)**, Gesetz zur Erhaltung und Bewirtschaftung des Waldes, zur Förderung der Forstwirtschaft sowie zum Betreten und Nutzen der freien Landschaft im Land Sachsen-Anhalt vom 25. Februar 2016 (GVBl. LSA S. 77), geändert am 5. Dezember 2019 (GVBl. LSA S. 946)
- **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)
- **Landesentwicklungsgesetz Sachsen – Anhalt (LEntwG)** vom 23. April 2015 (GVBl. LSA S.170), geändert durch Gesetz zur Änderung des Landesentwicklungsgesetzes Sachsen-Anhalt vom 30. Oktober 2017, (GVBl. LSA S. 203),
- **Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010)** vom 16. Februar 2011 (GVBl. LSA S. 160)
- **Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg**, 2. Entwurf beschlossen durch die Regionalversammlung am 29.09.2020
- **Regionaler Entwicklungsplan Anhalt – Bitterfeld – Wittenberg**, 2005
- **Landschaftsprogramm des Landes Sachsen-Anhalt** 1994, Landesamt für Umweltschutz Sachsen - Anhalt
- **Stadt Könnern, rechtswirksamer Flächennutzungsplan** (Baumeister Ingenieurbüro GmbH Bernburg)
- **Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 04/2021 „Erweiterung Gewerbegebiet Nord I“** , Satzung, Mai 2023, Landschaftsplanung Dr. Reichhoff GmbH Dessau
- **Anlage 1 zum Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 04/2021 „Erweiterung Gewerbegebiet Nord I“ Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag**, Satzung, Mai 2023, Landschaftsplanung Dr. Reichhoff GmbH Dessau