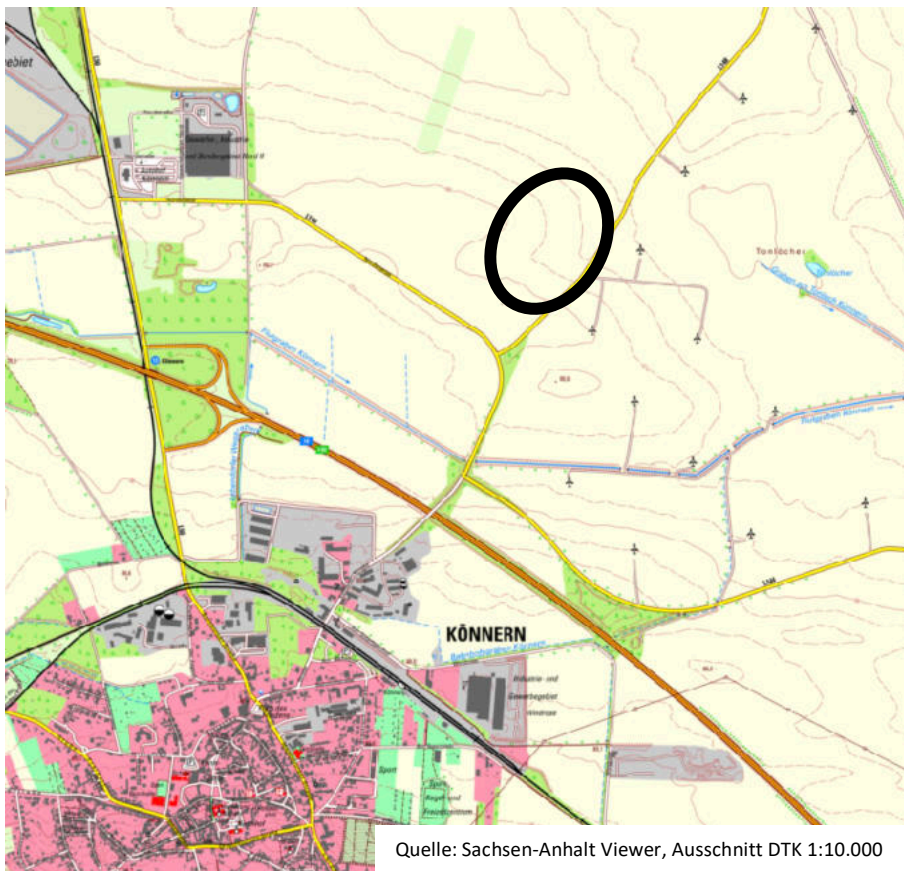


# STADT KÖNNERN

## BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 1/2023 KENNWORT „ERWEITERUNG NORD II“



Planungshoheit: Stadt Könnern  
Markt 1  
06420 Könnern

Ansprechpartner: Herr Brauns  
Amtsleiter Bauamt  
Telefon: 034691515601

Herr Jäger  
Fachbereich Bauleitplanung, Wirtschaftsförderung  
Telefon: 034691515604

Erstellt durch die: KAPPIS Ingenieure GmbH  
Chopinstraße 8a  
04103 Leipzig  
Telefon: 0341/24736828  
Telefax: 07821/92374-29  
leipzig@kappis.de  
www.kappis.de

LPR Landschaftsplanung Dr. Reichhoff GmbH  
Zur Großen Halle 15  
06844 Dessau-Roßlau  
Tel.: 0340/230490-0  
Fax: 0340/230490-29  
info@lpr-landschaftsplanung.com  
[www.lpr-landschaftsplanung.de](http://www.lpr-landschaftsplanung.de)

Stand: Satzung, 08.08.2025

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>Teil A Begründung Städtebaulicher Teil</b>	<b>4</b>
<b>1 Ziele und Grundlagen der Planung</b>	<b>4</b>
1.1 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planaufstellung	4
1.2 Lage des Plangebietes/Räumlicher Geltungsbereich	4
1.3 Übergeordnete Planungen	5
1.3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung	5
1.3.2 Bundesfachplanung	8
1.3.3 Flächennutzungsplan	10
1.3.4 Integriertes Gemeindliches Entwicklungskonzept (IGEK Könnern 2030)	10
1.4 Verfahren	10
1.4.1 Aufstellungsbeschluss	10
1.4.2 Änderung des Geltungsbereiches	10
1.4.3 Frühzeitige Beteiligung	11
1.4.4 Förmliche Beteiligung	11
1.5 Bestandsaufnahme	11
1.5.1 Flächennutzungen im bzw. angrenzend an das Plangebiet	11
1.5.2 Denkmalschutz	11
1.5.3 Natur und Landschaft/natürliche Gegebenheiten	12
1.5.4 Wasser	12
1.5.5 Boden/Baugrund/Altlasten	12
1.5.6 Immissionen	12
1.5.7 Verkehrliche Erschließung	13
1.5.8 Ver- und Entsorgung	14
1.5.9 Zusammenfassung der zu berücksichtigenden Gegebenheiten	14
<b>2 Städtebauliche Planung</b>	<b>15</b>
2.1 Nutzungskonzept	15
2.2 Planungsalternativen	15
<b>3 Begründung der wesentlichen Festsetzungen</b>	<b>16</b>
3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	16
3.1.1 Art der baulichen Nutzung	16
3.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	16
3.1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	17
3.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, § 23 BauNVO)	17
3.1.5 Von Bebauung freizuhaltenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)	17
3.1.6 Verkehrliche Erschließung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	18
3.2 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25)	18
3.2.1 Schutz von Menschen und Landschaft	19
3.2.2 Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Wasser, Klima und Luft	19
3.2.3 Schutz-, Pflege und Entwicklungsmaßnahmen für Vegetationsflächen und Einzelgehölze	19
3.2.4 Schutzmaßnahmen für Tiere	19
3.3 Ver- und Entsorgung	21
3.3.1 Trinkwasserversorgung (Trinkwasser/Löschwasser)	21

3.3.2	Entwässerung (Schmutzwasser und Niederschlagswasser)	22
3.3.3	Energieversorgung (Elektroenergie, Gas)	22
3.3.4	Abfallentsorgung	23
<b>3.4</b>	<b>Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 5 und 6 BauGB) und Hinweise</b>	<b>23</b>
3.4.1	Kennzeichnungen	23
3.4.2	Nachrichtliche Übernahmen	23
3.4.3	Hinweise	23
<b>4</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>24</b>
<b>5</b>	<b>Auswirkungen der Planung (§1 Abs. 6 Nr. 1-12 BauGB)</b>	<b>25</b>
5.1	Belange der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1, 2, 3,6 und 10 BauGB)	25
5.2	Belange der Baukultur (§ 1 Abs. 6 Nr. 4, 5 und 11 BauGB)	25
5.3	Belange des Umweltschutzes, Naturschutzes und Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	25
5.4	Belange der Wirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)	25
5.5	Belange des Verkehrs (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)	25
5.6	Belange des gemeindlichen Haushaltes	25
5.7	Sonstige Belange	26
<b>TEIL B</b>	<b>UMWELTBERICHT</b>	<b>27</b>
<b>Anlage 1:</b>	<b>Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag</b>	<b>27</b>
<b>Anlage 2:</b>	<b>Kartierungsbericht Biotope und Feldhamster</b>	<b>27</b>

## Teil A Begründung Städtebaulicher Teil

### 1 Ziele und Grundlagen der Planung

#### 1.1 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planaufstellung

Die Stadt Könnern beabsichtigt, die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt dargestellten gewerblichen Bauflächen zu entwickeln und damit die Ansiedlung von Gewerbe zu unterstützen. Die beabsichtigte Planung schließt direkt an den bereits aufgestellten Bebauungsplan Nr. 01/2021 Kennwort: „Gewerbegebiet Nord II“, in dem ein Gewerbegebiet ausgewiesen ist.

Da 7,0 ha große Plangebiet ist derzeit als Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) einzustufen. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Gewerbebestandes ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erforderlich.

Ziel ist die Festsetzung eines Gewerbegebietes nach § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) für die gesamte Fläche. Durch die beabsichtigten Festsetzungen werden weitere gewerbliche Bauflächen zur Verfügung gestellt. Das entspricht auch der kommunalen Zielstellung, Arbeitsplätze in der Stadt Könnern zu schaffen und die Wirtschaftsstruktur mit einer guten Verkehrsanbindung zu fördern. Die Festsetzungen für den Bebauungsplan sind so getroffen, dass die Errichtung von Gewerbegebäuden, von erforderlichen Stellplätzen und Aufstellflächen sowie Nebenanlagen ermöglicht werden. Es handelt sich um eine Angebotsplanung, die einen möglichst flexiblen Ansiedlungsspielraum unter Berücksichtigung der Gegebenheiten zulassen soll.

Des Weiteren wird mit dem Bebauungsplan die Erschließung gesichert. Die Umweltauswirkungen wurden im Rahmen einer Umweltverträglichkeitsprüfung entsprechend den gesetzlichen Vorschriften ausführlich untersucht und bewertet.

#### 1.2 Lage des Plangebietes/Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet bzw. der Geltungsbereich des Bebauungsplans 1/2023 Kennwort: „Erweiterung Nord II“ umfasst ca. 7,0 ha und liegt in nördlicher Randlage des Siedlungsbereiches der Kernstadt Könnern und grenzt nördlich an den Bebauungsplan Nr. 01/2021 Kennwort: „Gewerbegebiet Nord II“. Östlich des Geltungsbereiches verläuft die Landesstraße L 148 Könnern-Köthen.

Im Norden und Westen schließen an das Plangebiet landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 21/1, 21/2, 21/3, 22/1, 22/2, 22/3 in der Flur 2 und das Flurstück 22/5 in der Flur 3 der Gemarkung Könnern.



Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 1/2023 Kennwort „Erweiterung Nord II“

## 1.3 Übergeordnete Planungen

### 1.3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Bauleitpläne sind an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Der am 14. Dezember 2010 von Landesregierung Sachsen-Anhalt beschlossene und mit der Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes Sachsen-Anhalt am 11. März 2011 in Kraft getretene Landesentwicklungsplan (LEP-ST 2010) formuliert folgende, für die Planung im Besonderen, relevante Ziele:

- *„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.“ Zit. LEP-ST 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“. Zit. LEP-ST 2010, Z 56*
- *Gem. LEP-LSA 2010, Z 57, ist die Stadt Könnern als Vorrangstandort für übergeordnete strategischer Bedeutung für neue Industrieanlagen festgelegt. Die Umgrenzung des Vorrangstandortes wird gem. LEP-LSA 2010, Z 57, von den jeweiligen Regionalen Planungsgemeinschaften festgelegt.*

Der erste Entwurf des neuen Landesentwicklungsplanes Sachsen-Anhalt, für den das Beteiligungsverfahren öffentlicher Stellen und der Öffentlichkeit gemäß § 9 Abs. 2 ROG in Verbindung mit § 7 Abs. 5 LEntwG LSA im Zeitraum vom 29.01.2024 bis einschließlich 12.04.2024 stattgefunden hat, umfasst folgende Planunterlagen: Textteil und Begründung, Hauptkarte, Festlegungskarte Raumstruktur, Festlegungskarte Mittelbereiche, Festlegungskarte Untertägige Vorranggebiete für Rohstoffgewinnung, Erläuterungskarte Schwerpunkttraum für die Landwirtschaft sowie Umweltbericht. Der bisherige Verfahrensstand kann unter [www.landesentwicklungsplan-st.de](http://www.landesentwicklungsplan-st.de) eingesehen werden.

In dem 1. Entwurf des LEP ist für das Plangebiet folgendes relevant:

#### *Z 5.1.1-3 Vorrangstandorte für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen*

*Die Vorrangstandorte für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen sind in Abbildung 5 festgelegt.*

*Die in Abbildung 5 festgelegten Vorrangstandorte sind durch die Regionalplanung räumlich zu präzisieren. Interkommunale Kooperationen sind anzustreben. Bei Bedarf sind diese Vorrangstandorte weiterzuentwickeln.*

Könnern wird in der Abbildung 5 und in dem zeichnerischen Teil des 1. Entwurf vom LEP als Vorrangstandorte für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen nach Planungsregionen des Landes festgelegt.

Mit der Stellungnahme vom 24.02.2025 liegt die landesplanerische Stellungnahme vor. Die Planung ist raumbedeutsam im Sinne von raumbeanspruchend und raumbeeinflussend. Die Raumbedeutsamkeit ergibt sich aus der Lage und Größe des Vorhabens sowie den damit verbundenen möglichen Wirkungen des Vorhabens auf die für den betroffenen Bereich planerisch gesicherten Raumfunktionen.

Es wird festgestellt, dass der vorliegende Bebauungsplan mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

Seit der Kreisgebietsreform 2007 liegt die Stadt Könnern als Gemeinde im Salzlandkreis innerhalb der Planungsregion Magdeburg. Am 3.03.2010 hat die Regionale Planungsgemeinschaft beschlossen (Beschluss Nr. RV 04/2010), den Regionalen Entwicklungsplan (REP) für die Planungsregion Magdeburg neu aufzustellen. Im Rahmen dieser Neuaufstellung ist der Salzlandkreis der Planungsregion Magdeburg zugeordnet.

Die Regionalversammlung hat am 23.10.2024 den 5. Entwurf des REPs der Planungsregion Magdeburg mit Umweltbericht (Beschluss RV 13/2024) zur öffentlichen Auslegung und Trägerbeteiligung beschlossen. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 15.11.2024 im Amtsblatt des Landesverwaltungsamtes Sachsen-Anhalt sowie die öffentliche Auslegung und Trägerbeteiligung zum 5. Entwurf REP MD vom 22.11.-23.12.2024.

Am 19.02. 2025 hat die Regionalversammlung den 5. Entwurf des REPs der Planungsregion Magdeburg mit Umweltbericht (Beschluss RV 04/2025) beschlossen und zur Genehmigung dem Ministerium für Infrastruktur und Digitales des Landes Sachsen-Anhalt als zuständige Genehmigungsbehörde eingereicht.

Mit Beginn der öffentlichen Beteiligung gelten für das Gebiet der Planungsregion Magdeburg in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, die als sonstige Erfordernisse der Raumordnung gemäß § 4 Abs. 1, 2 ROG in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen und bei sonstigen Entscheidungen öffentlicher Stellen über die Zulässigkeit raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen sind.

Das Kapitel 4 wurde mit dem Beschluss der Regionalversammlung vom 28.07.2021 (Beschluss RV 04/2021) aus dem Gesamtplan herausgelöst und als Sachlicher Teilplan "Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur - Zentrale Orte / Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge /Großflächiger Einzelhandel" neu aufgestellt. Der Sachliche Teilplan "Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur - Zentrale Orte/ Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge /Großflächiger Einzelhandel" (STP ZO) wurde durch die Regionalversammlung in der Sitzung am 28.06.2023 (Beschluss RV 07/2023) beschlossen. Am 13.03.2024 hat die Regionalversammlung über die Erfüllung der Auflagen aus dem Genehmigungsbescheid des Ministeriums für Infrastruktur und Digitales als oberste Landesentwicklungsbehörde vom 16.10.2023 zum STP ZO beschlossen (RV 03/2024). Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt vom 16.04.2024 des Landes Sachsen-Anhalts. Im Anschluss an die Bekanntmachung handelt es sich nicht mehr um einen in Aufstellung befindlichen Raumordnungsplan.

Im STP ZO ist die Stadt Könnern als Grundzentrum ausgewiesen (Z 4.1-13, Seite 12).

In der Sitzung der Regionalversammlung am 12.10.2022 hat diese mit Vorlage RV 07/2022 beschlossen, ihren Beschluss zur Vorlage RV 04/2010 vom 03. März 2010 zur Aufstellung des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Magdeburg dahingehend zu ändern, dass das Kapitel 5.4 Energie mit den Gliederungspunkten 5.4.1 Nutzung der Windenergie, 5.4.2 Biomasse, 5.4.3 Solarenergie nicht mehr Gegenstand dieses Aufstellungsverfahrens ist. Ebenfalls in der Sitzung der Regionalversammlung am 12.10.2022 hat diese zum Kapitel Energie mit Vorlage RV 08/2022 die Aufstellung eines Sachlichen Teilplans „Ziele und Grundsätze zur Energie in der Planungsregion Magdeburg“ mit Umweltbericht für das Gebiet der RPM und die Einleitung des Aufstellungsverfahrens gemäß § 9 Abs. 1 Raumordnungsgesetz, § 7 Abs. 2 i. V. m. § 2 Abs. 4 LEntwG LSA beschlossen. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt des Landesverwaltungsamtes Sachsen-Anhalt vom 15.11.2022 (Seite 161 ff.) sowie auf der Internetseite der RPM. In der Sitzung der Regionalversammlung am 23.10.2024 hat diese mit Vorlage RV 10/2024 den Entwurf der Anlage 1 (Konzept für die Festlegung der Gebiete für die Nutzung der Windenergie - Methodenband) als Grundlage für die weitere Erarbeitung des Sachlichen Teilplanes „Ziele und Grundsätze zur Energie in der Planungsregion Magdeburg“ mit Umweltbericht beschlossen und am 15.11.2024 im Amtsblatt des Landesverwaltungsamtes Sachsen-Anhalt bekanntgegeben.. In der Sitzung der Regionalversammlung am 19.02.2025 hat diese mit Vorlage RV 05/2025 den Sachlichen Teilplan „Ziele und Grundsätze zur Energie in der Planungsregion Magdeburg“ mit Umweltbericht zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der in ihren Belangen berührten öffentlichen Stellen gem. § 9 Abs. 2 Raumordnungsgesetz (ROG)

beschlossen. Diese erfolgte vom 18.03. – 06.05.2025 und wurde im Amtsblatt des Landesverwaltungsamtes Sachsen-Anhalt vom 18.03.2025 bekannt gegeben.

Folgende Ziele und Grundsätze sind für das Plangebiet von Bedeutung:

Z 5.1-2 *Als Vorrangstandorte mit übergeordneter strategischer Bedeutung für neue Industrieansiedlungen werden die nachstehenden Standorte festgelegt. Diese Standorte sind mit dem Ziel zu entwickeln, wettbewerbsfähige große Industrieflächen vorzuhalten.*

- Magdeburg/Sülzetal (Osterweddingen, Langenweddingen/ Wanzleben),
- Könnern.

*Sie sind durch interkommunale Kooperationen zu entwickeln. (► LEP LSA 2010; Z 57)*

*Die räumliche Präzisierung dieser Vorrangstandorte ist der Karte 1 (Zeichnerische Darstellung) zu entnehmen.*

Z 5.1-5 *Sämtliche Vorrangstandorte für Industrie und Gewerbe werden räumlich gesichert, um infrastrukturell gut erschlossene Standorte für Industrieansiedlungen vorzuhalten. Sie stehen für die Errichtung von raumbedeutsamen Photovoltaik-Freiflächenanlagen nicht zur Verfügung. Ausnahmsweise können Photovoltaik-Freiflächenanlagen an Standorten errichtet werden, wenn diese ortsansässigen Unternehmen zuzuordnen sind und der erzeugte Strom über 50 % zu deren Eigenversorgung dient. Darüber hinaus können verbleibende Flächen für die Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen ausnahmsweise genutzt werden, wenn diese gewerblich oder industriell nicht nutzbar gemacht werden können, da dem ein hoher wirtschaftlicher Aufwand entgegensteht*

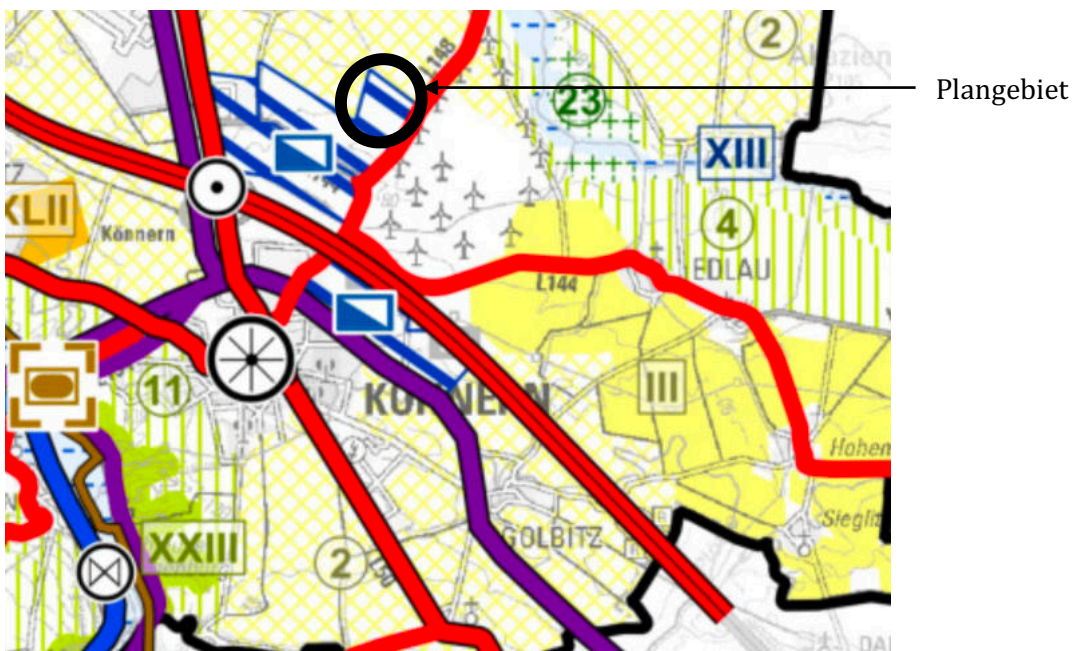


Abbildung 2: Ausschnitt REP Magdeburg (5. Entwurf), 23.10.2024

Der Bebauungsplan befindet sich im Vorrangstandort mit übergeordneter strategischer Bedeutung für neue Industrieansiedlungen Könnern. Diese Standorte sind mit dem Ziel zu entwickeln, wettbewerbsfähige große Industrieflächen vorzuhalten.

Die gesamte Planung für das Plangebiet wurde mit den Zielen und Grundsätzen des LEP-ST 2010 und des REP MD abgestimmt. In den Stellungnahmen der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg vom

24.02.2025 und vom 11.07.2025 wird die vorliegende Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung des in Aufstellung befindlichen REP MD als vereinbar festgestellt.

### 1.3.2 Bundesfachplanung

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

Der Geltungsbereich des Planungsgebietes befindet sich jedoch im Präferenzraum der 50Hertz Transmission GmbH geplanten Gleichstromkabelverbindung, bezeichnet als OstWestLink (DC40).

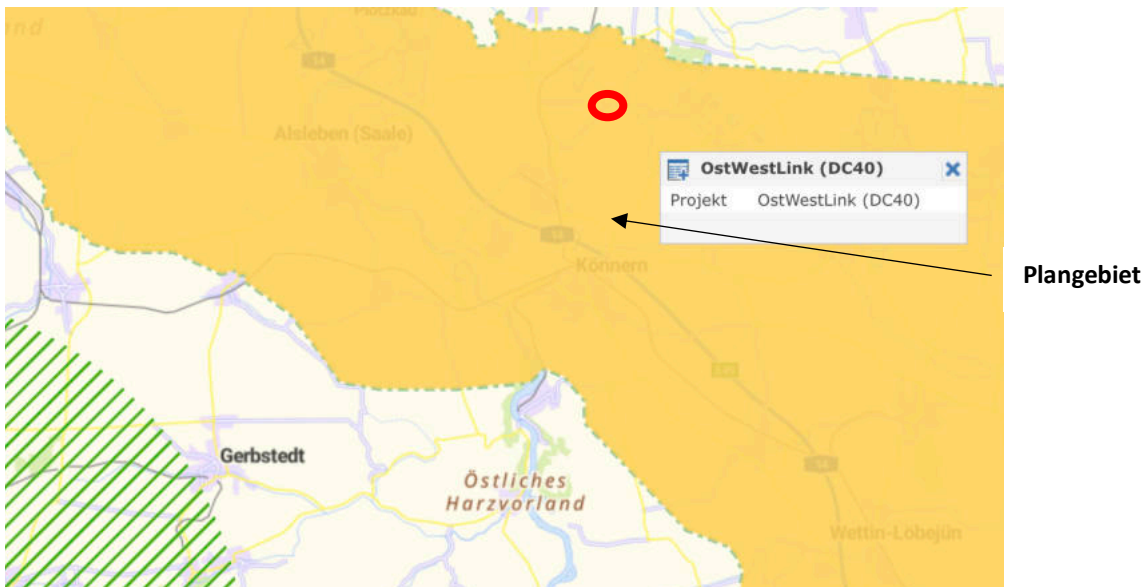


Abbildung 3: Ausschnitt Trassenvorschlag/vorläufiger Präferenzraum DC40/OstWestLink WebGIS, Stand 31.05.2024  
Quelle: [https://slwebgis.stromnetzdc.com/extern/synserver?project=Hinweise\\_StromNetzDC](https://slwebgis.stromnetzdc.com/extern/synserver?project=Hinweise_StromNetzDC), März 2025

Der OstWestLink wird als Erdkabel geplant. Während Gleichstromverbindungen bislang als reine Punkt-Zu-Punktverbindungen geplant wurden, soll mit innovativer Technik aus dem OstWestLink (DC40/DC40+), zusammen mit den Vorhaben NordWest-Link (DC41) und SuedWestLink (DC42/DC42+), das vermaschte Gleichstromnetz „StromNetzDC“ entstehen. Die daran beteiligten Übertragungsnetzbetreiber sind 50Hertz, TenneT und TransnetBW.

Für die Realisierung der Vorhaben wird ein neues, eigenständiges Planungs- und Genehmigungsverfahren (nach dem Netzausbaubeschleunigungsgesetz - NABEG) durchgeführt. Die Errichtung und der Betrieb sowie die Änderung von Stromleitungen, die in den Anwendungsbereich des NABEG fallen, einschließlich der für den Betrieb notwendigen Anlagen, liegen im überragenden öffentlichen Interesse und dienen der öffentlichen Sicherheit. Bis die Stromversorgung im Bundesgebiet nahezu treibhausgasneutral ist, soll der beschleunigte Ausbau dieser Stromleitungen und Anlagen als vorrangiger Belang in die jeweils durchzuführende Schutzgüterabwägung eingebracht werden, § 1 Abs. 2 S. 1 und 2 NABEG.

Der OstWestLink muss innerhalb des ausgewiesenen Präferenzraumes geplant und realisiert werden.

Zurzeit ermittelt 50Hertz als Vorhabenträgerin einen ersten groben Trassenverlauf und wird diesen Rahmen des Antrages auf Planfeststellungsverfahren (§19 Antrag) bei der BNetzA einreichen.

Nach aktuellem Planungsstand gemäß Stellungnahme von 50Hertz ist das Vorhaben nicht von der Planung betroffen. Dennoch ist es möglich – aufgrund von Planungsänderungen – dass eine Betroffenheit nachträglich erzielt werden kann. Es wird von der Vorhabenträgerin daher um Berücksichtigung des betroffenen Vorhabens innerhalb des Präferenzraumes und um die weitere Beteiligung im Verfahren gebeten.

Im Rahmen der Suche und Festlegung des Trassenverlaufs kann die vorliegende Planung berücksichtigt werden, da bereits angrenzend ein Gewerbegebiet zulässig ist. Zudem ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche bereits im FNP dargestellt.

Nach derzeitigem Verfahrensstand verläuft der verbindlich festgelegte Trassenkorridor für den SuedOstLink, Abschnitt A 1 Wolmirstedt-Isar des Vorhabenträgers 50Hertz außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplans:

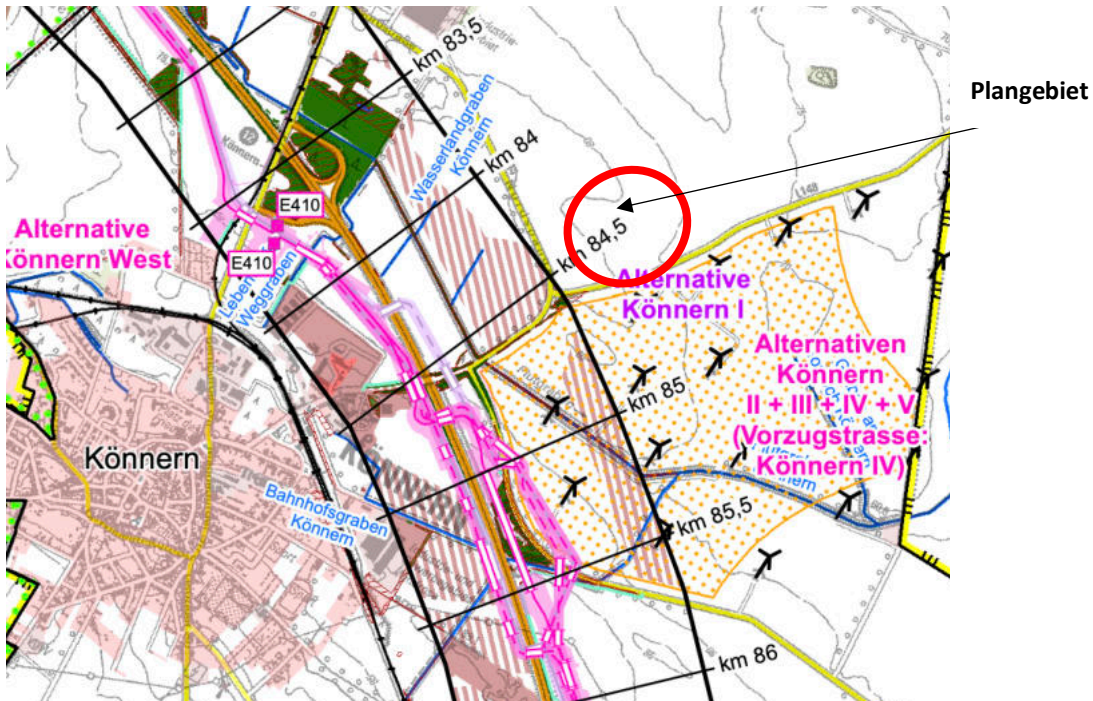


Abbildung 4: Ausschnitt Übersichtskarte zum SuedOstLink, Abschnitt A1, Stand November 2023  
Quelle: <https://www.50hertz.com/de/Netz/Netzausbau/ProjektanLand/SuedOstLink/AbschnittA1>,

März 2025

Es sind somit keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

### 1.3.3 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Könnern vom Dezember 2009 (vgl. Abb. 4), ist das gesamte Plangebiet als gewerbliche Baufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO dargestellt. Zudem sind die direkt angrenzenden Flächen im Süden und Westen ebenfalls als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die im Flächennutzungsplan an den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans angrenzenden dargestellten Flächen für die Landwirtschaft werden nicht berührt. Der vorliegende Bebauungsplan kann somit aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt werden.

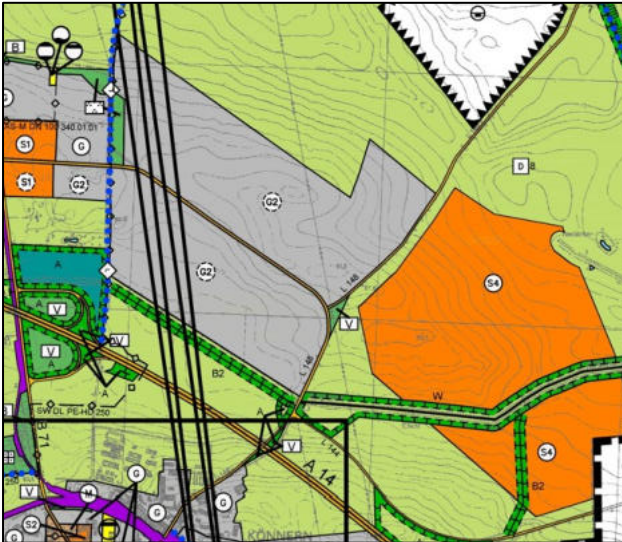


Abbildung 5: Ausschnitt FNP Stadt Könnern, Dezember 2009

### 1.3.4 Integriertes Gemeindliches Entwicklungskonzept (IGEK Könnern 2030)

In dem beschlossenen IG EK Könnern 2030 von 2021 von der SALEG mbH wurde als eine Maßnahme und ein Entwicklungsziel für die Stadt Könnern die Erschließung und die Entwicklung von den im FNP ausgewiesenen Gewerbeflächen benannt.

Mit der Schaffung von Planungsrecht durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird diesem Ziel nachgekommen.

## 1.4 Verfahren

### 1.4.1 Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Könnern hat am 30. August 2023 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1/2023 Kennwort „Erweiterung Nord II“ gefasst (Beschluss Nr. 0939/23). Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 20.10.2023 ortsüblich durch Bekanntmachung erfolgt.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wird eine Umweltprüfung durchgeführt. Der Umweltbericht wird zum Entwurf des Bebauungsplans und mit den Ergebnissen aus der frühzeitigen Beteiligung erarbeitet.

### 1.4.2 Änderung des Geltungsbereiches

Die Mitglieder des Stadtrates der Stadt Könnern haben in ihrer Sitzung am 28.08.2024 die Änderung des Geltungsbereiches beschlossen:

Das Flurstück 20 in der Flur 2 der Gemarkung Könnern wird aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen. Der Geltungsbereich verringert sich somit auf insgesamt 7 Hektar.

### **1.4.3 Frühzeitige Beteiligung**

In der öffentlichen Sitzung des Stadtrates der Stadt Könnern am 20.11.2024 wurde der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 01/2023 „Erweiterung Nord II“ gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes lag gemäß § 3 Abs 1 BauGB vom 20.01.2025 bis einschließlich 24.02.2025 im Bauamt der Stadt Könnern, Markt 1 in 06420 Könnern zu den allgemeinen Dienstzeiten aus. Parallel dazu wurden die Vorentwurfsunterlagen im Internet auf der Seite <https://www.stadt-koennern.de/b-plan-service.php> zur Verfügung gestellt.

Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt 01/2025 am 17.01.2025.

Mit dem Vorentwurf vom Oktober 2024 erfolgte mit Schreiben vom 17.01.2025 eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB. Gleichzeitig erfolgte auch eine Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB.

Die Hinweise und Informationen aus der Beteiligung wurden in den Entwurf soweit für die Planung relevant eingestellt.

Eine Abwägungstabelle mit Vorschlägen zur Berücksichtigung der Hinweise aus den eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung wird parallel zur Beschlussfassung des Entwurfs zum vorliegenden Bebauungsplan dem Stadtrat vorlegt.

### **1.4.4 Förmliche Beteiligung**

Mit dem vorliegenden Entwurf zum Bebauungsplan erfolgt die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und der betroffenen Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB.

Der Entwurf zum Bebauungsplan und die umweltbezogenen Informationen lagen gemäß § 3 Abs 2 BauGB vom 23.06.2025 bis einschließlich 25.07.2025 im Bauamt der Stadt Könnern, Markt 1 in 06420 Könnern zu den allgemeinen Dienstzeiten aus. Parallel dazu wurden die Vorentwurfsunterlagen im Internet auf der Seite <https://www.stadt-koennern.de/b-plan-service.php> zur Verfügung gestellt.

Parallel erfolgte mit Schreiben vom 10.06.2025 die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB. Gleichzeitig erfolgte auch eine Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB.

Hinweise und Ergänzungen, die redaktioneller Art sind und keiner wesentlichen Änderung bedurften, wurden in die Satzungsfassung eingearbeitet.

Einwände und Bedenken bestehen nicht.

## **1.5 Bestandsaufnahme**

### **1.5.1 Flächennutzungen im bzw. angrenzend an das Plangebiet**

Das gesamte Plangebiet wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Nach Norden, Süden und Westen grenzt das Plangebiet ebenfalls an landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Osten befinden sich innerhalb der landwirtschaftlichen Flächen Windkraftanlagen.

### **1.5.2 Denkmalschutz**

Gemäß des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Könnern befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weder Bodendenkmale noch Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen. Zudem liegt der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht innerhalb der Umgrenzung eines Denkmalbereiches oder im historischen Ortskern.

### **1.5.3 Natur und Landschaft/natürliche Gegebenheiten**

Innerhalb sind derzeit keine nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) geschützten Gebiete bekannt. Es sind auch keine nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 22 NatSchG LSA geschützten Biotop vorhanden. Im direkten Umfeld, außerhalb südöstlich des Plangebietes und der L 148 befindet sich eine Feldhecke, die ein gesetzlich geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 22 NatSchG LSA ist und auf die Beeinträchtigungen zu vermeiden sind.

Das Landschaftsbild wird im Wesentlichen durch die Ackerflächen geprägt. Innerhalb des Plangebietes sind keine Erholungsflächen vorhanden. Auch das unmittelbare Umfeld weist keine Erholungseignung auf.

In Hinblick auf die Belange des Artenschutzes wurden mit der frühzeitigen Beteiligung der Behörden Aussagen zu erforderlichen Erfassungen ausgewählter Tierartengruppen eingeholt. Es wurde eine artenschutzrechtlicher Fachbeitrag mit einer artenschutzrechtlichen Prüfung durchgeführt. Die Ergebnisse der Erfassungen sind in den Bebauungsplan und dazugehörigen Umweltbericht eingearbeitet.

Das Gelände steigt von Norden von ca. 78 m über NHN auf 81 m über NHN an.

Weitere Ausführungen sind im Umweltbericht zu finden.

### **1.5.4 Wasser**

Im Plangebiet befinden sich keine Gewässer. Das Plangebiet liegt laut REP Magdeburg weder im Hochwasserschutz- noch im Trinkwasserschutzgebiet.

Aus hydrogeologischer Sicht erfolgt vom Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt der Hinweis, dass die geltenden Regelungen zur Versickerung bei der zukünftigen Planung zu berücksichtigen sind. In der Landesbohrdatenbank vorhandene nahe gelegene Bohrungen geben den Wasserstand > 2,5 m unter Gelände an.

### **1.5.5 Boden/Baugrund/Altlasten**

Das Plangebiet wird nicht von Altbergbauflächen berührt. Bergbauliche Arbeiten oder Planungen, die den Maßgaben des Bundesberggesetzes unterliegen, werden durch die Planung nach derzeitigem Stand nicht berührt.

Entsprechend der dem Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt vorliegenden Karten könnte der oberflächennahe Untergrund bereits aus Sand- und Schluffsteinen des Unteren Buntsandsteines gebildet sein. Meist ist der hangende Bereich als entfestigter Verwitterungshorizont ausgebildet, jedoch können gering bis nicht entfestigte Bereiche nicht ausgeschlossen werden.

Im Vorfeld der Errichtung von Neubebauungen wird empfohlen, eine standortbezogene Baugrunduntersuchung durchführen zu lassen, so dass u.a. die Gründung den Begebenheiten angepasst und entsprechende Hinweise zum Baugrund gegeben werden können.

Gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB kennzeichnet der FNP für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (sog. Altlasten). Im FNP der Stadt Könnern sind auf dem Plangebiet keine Altlastenverdachtsflächen dargestellt.

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegt keine Kampfmittelbelastung innerhalb des Plangebietes vor.

### **1.5.6 Immissionen**

Auf Grund großer Abstände zu der nächstgelegenen, schutzbedürftigen Wohnbebauung in Könnern und dem Ortsteil Ilbersdorf von > 2000 Metern und zu Schutzgebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH u.ä.) sind keine negativen Beeinträchtigungen durch die Ausweisung eines Gewerbegebietes zu erwarten.

Vom Landesverwaltungsamt, Referat Immissionsschutz wird auf eine relevante Vorbelastungssituation durch Gerüche ausgehend von der ca. 2.000 Meter nordwestlich gelegenen Zuckerfabrik der Pfeifer & Langen GmbH & Co. KG hingewiesen.

Das Plangebiet befindet sich nach derzeitigem Kenntnistand nicht im Achtungsabstand von Betreibern, die der Störfallverordnung unterliegen. Die östlich der L 148 und außerhalb des Bebauungsplangebietes gelegenen Windkraftanlagen sind Anlagen, die nach dem Bundes-Immissions-Schutz-Gesetz genehmigungsbedürftig sind.

### **1.5.7 Verkehrliche Erschließung**

#### Motorisierter Individualverkehr

Das Plangebiet verfügt über eine sehr gute Verkehrslage. Es kann über die L 148 erschlossen werden, die im Süden zur Straße Nordspange führt. Die Nordspange führt dann weiter zur Anschlussstelle 12 Könnern der BAB 14. Nach Norden führt die L 148 weiter in Richtung Köthen.

Die im Osten angrenzende L 148 befindet sich aus straßenrechtlicher Sicht für diesen Bereich außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt. Zuständig für die klassifizierten Straßen in der Baulast des Bundes und des Landes ist im Salzlandkreis der Regionalbereich West (RB West) der Landesstraßenbaubehörde Sachsen-Anhalt. Bei der Errichtung und dem Betrieb der mit dem Gewerbegebiet verbundenen baulichen Anlagen sind die anbaurechtlichen Bedingungen gemäß § 24 Abs. 1 und 2 Straßengesetz des Landes Sachsen-Anhalt (StrG LSA) vom 06.07.1993 (GVBl. LSA 1993, S. 334), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. März 2023 (GVBl. LSA S. 178), zu beachten. Das Gewerbegebiet befindet sich innerhalb der Bauverbotszone (0 bis 20 Meter). Gemäß § 24 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 StrG LSA dürfen bauliche Anlagen im Sinne des Gesetzes über die Bauordnung, die über Zufahrten oder mittelbar angeschlossen werden sollen, außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten längs der Landesstraßen nicht errichtet werden.

Zudem bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde laut § 24 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 StrG LSA, wenn bauliche Anlagen längs der Landesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet werden sollen.

Auf der Grundlage des § 24 Abs. 8 StrG LSA gelten die Absätze 1 bis 6 des § 24 nicht, soweit das Bauvorhaben den Festsetzungen eines Bebauungsplans entspricht, der mindestens die Begrenzung der Verkehrsflächen sowie an diese gelegenen überbaubaren Grundstücksflächen enthält und unter Mitwirkung des Trägers der Straßenbaulast zustande gekommen ist. Im Rahmen der Beteiligung zum Bebauungsplan wird der Straßenbaulastträger beteiligt.

#### Fuß- und Radwege

Zur besseren Vernetzung ist mittel- bzw. langfristig in Abhängigkeit finanzieller Mittel ein Fuß- und Radweg westlich der L148 vorgesehen.

#### Ruhender Verkehr

Anlagen für den ruhenden Verkehr sind im Plangebiet bisher nicht vorhanden.

#### Öffentlicher Personennahverkehr

Es befindet sich keine Bushaltestelle in der Nähe des Plangebietes.

Die Nahverkehrsservice Sachsen-Anhalt GmbH (NASA GmbH) plant, bestellt und finanziert im Auftrag des Landes Sachsen-Anhalt den Schienenpersonennahverkehr (SPNV) im Land und fördert landesbedeutende Buslinien.

Der Bahnhof Könnern befindet sich in ca. 1,7 km Entfernung. Für eine künftige mögliche Anbindung mit Haltstellen für das Gewerbegebiet können Abstimmungen mit der NASA GmbH geführt werden.

### Sonstiges

Es wurde von der Deutschen Bahn im Rahmen der Beteiligung mitgeteilt, dass sich das Planungsvorhaben in einem Umkreis von mehr als 200 Metern von aktiven Bahnbetriebsanlagen der Deutschen Bahn AG befindet. Grundsätzlich wird aufgrund der gegebenen Entfernung davon ausgegangen, dass dieses Vorhaben keinen Einfluss auf den Bahnbetrieb haben wird.

Die vorhandenen Bahngleise liegen südlich des Plangebietes in ca. 1 km Entfernung

### **1.5.8 Ver- und Entsorgung**

Im Rahmen der Beteiligung wurden Informationen und Aussagen zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes eingeholt. Die Informationen werden nachfolgend wiedergegeben.

#### Telekom

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH. (Telekommunikationslinien im Straßenbereich). Es sind keine Maßnahmen seitens der Telekom geplant. Östlich der L 148 verläuft eine Rohtrasse für eine Telekommunikationsleitung.

#### Trinkwasser

Der Wasserzweckverband „Saale-Fuhne-Ziethe“ versorgt das Gewerbegebiet Könnern Nord, Könnern Nord I und Könnern Nord II über eine Trinkwassertransportleitung 125 x 11,4 mm.

Aufgrund niedriger Druckverhältnisse wird das Trinkwasser über eine Druckerhöhungsstation in das Netz des Gewerbegebietes eingespeist. Als Wasservorlage sind der Station 2 Vorlagebecken von 2 x 120 m<sup>3</sup> vorgeschaltet.

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

#### Schmutzwasser

Aufgrund der hohen beantragten Abwasserlasten aus den bestehenden Gewerbeflächen im Gewerbegebiet kann das vorhandene System des Wasserzweckverband „Saale-Fuhne-Ziethe“ keine weitere Schmutzwasserfracht aufnehmen. Eine Möglichkeit zur Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers wäre der Neubau einer Abwasserdruckleitung zur Kläranlage Könnern bzw. zum Ortsnetz Könnern.

#### Regenwasser

Ein verbandseigene Regenwasserkanal ist im betreffenden Gebiet nicht vorhanden und nicht in Planung.

### **1.5.9 Zusammenfassung der zu berücksichtigenden Gegebenheiten**

Im Planverfahren wurden die Auswirkungen auf die bestehenden Schutzgüter und Randbedingungen zur Erreichung der Ziele untersucht und abgewogen. Nach § 2 Abs. 4 BauGB wurde eine Umweltprüfung zum Bebauungsplan durchgeführt. In ihr wurden entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes, insbesondere z. B. die voraussichtlich erheblichen Auswirkungen der Planung auf die verschiedenen Schutzgüter wie z. B. Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima oder den Menschen untersucht, bewertet und im Umweltbericht zum Bebauungsplan (Teil B der Begründung) dargestellt.

Entsprechend § 1a Abs. 3 BauGB werden geeignete Maßnahmen und Flächen zum Ausgleich von voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach BNatSchG) erforderlich. Diese werden in der Begründung und dem Umweltbericht erläutert.

Es sind keine weiteren Belastungen für das Plangebiet bekannt.

## 2 Städtebauliche Planung

### 2.1 Nutzungskonzept

Das Plangebiet soll als Gewerbestandort entwickelt und durch die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan rechtlich gesichert werden.

Durch ein großes Baufeld kann eine möglichst gewerbliche, flexible Bebauung entstehen.

### 2.2 Planungsalternativen

Mit der planungsrechtlichen Sicherung der Flächen werden folgende übergeordnete Planungsziele verfolgt:

- keine Beeinträchtigung schutzbedürftiger Nutzung aufgrund der Lage abseits von bebauten Gebieten,
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden, da die Fläche gemäß des FNP für eine bauliche Nutzung vorgesehen ist,
- Schaffung von Arbeitsplätzen und dadurch Stärkung der Wirtschaft,
- Nutzung der verkehrsgünstigen Lage aufgrund der Nähe zur A 14,
- Ansiedlung mehrerer zum Teil schon bestehender Gewerbestandorte an einem Ort, kurze Wege,
- Stärkung eines gesamtheitlichen Gewerbestandes,
- Bevölkerungszuwachs durch neue Arbeitskräfte.

Eine weitere Alternativprüfung erfolgte auf der übergeordneten Ebene, im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Könnern bereits mit dem Ergebnis, dass das Plangebiet als gewerbliche Baufläche festgelegt wurde.

Im FNP der Stadt Könnern sind 4 große Gewerbestandorte festgelegt. Diese Standorte wurden zum Teil entwickelt. Mit der Entwicklung der Flächen innerhalb des Plangebietes als Gewerbegebiet erfolgt die Umsetzung der kommunalen Zielstellung, gewerbliche Ansiedlungen zu fördern und wird mit der vorliegenden Planung fortgeführt.

Hinsichtlich der Planinhalte gibt es keine anderen sinnvollen Alternativen.

Eine wohnliche Nutzung des Standortes scheidet auch aufgrund der bereits bestehenden Vorbelastungen (Gewerbe- und Verkehrslärm) sowie der Lage außerhalb des Ortskerns von Könnern aus.

Eine Aufforstung oder eine natürliche Sukzession wäre nicht sinnvoll, da das Gebiet keinem Landschafts- oder Naturschutzgebiet zugeordnet werden kann.

Die landwirtschaftliche Nutzung in diesem Bereich war mit der Darstellung als gewerbliche Bauflächen im FNP nur als temporäre Nutzung vorgesehen. Eine Vermarktung der Flächen und Ansiedlung von Unternehmen in dem beabsichtigten Gewerbegebiet zur Förderung der Wirtschaftsstruktur im Stadtgebiet ist hier vorrangige Zielstellung. Gemäß Landesentwicklungsplan ist die Stadt Könnern als Verdichtungsraum zu einem Leistungsfähigen Wirtschafts- und Dienstleistungsraum insbesondere durch die Stärkung seiner Zentralen Orte weiterzuentwickeln. Diese Maßgabe ist auch bei der Bauleitplanung der Gemeinden vorrangig zu berücksichtigen (§1 Abs. 6 Nr. 8c BauGB). Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans ermöglicht die Ansiedlung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben auf den Grundstücksflächen. Durch die Möglichkeit der Fortentwicklung des Gewerbestandes dient der Bebauungsplan der Schaffung von Arbeitsplätzen. Dies stärkt die Wirtschafts- und Steuerkraft der Stadt Könnern.

Die weitere Nutzung der angrenzenden großflächigen landwirtschaftlichen Flächen im Norden ist weiterhin gewährleistet. Eine weitere Ausdehnung und Entwicklung von Bauflächen sind gemäß FNP nicht vorgesehen.

## 3 Begründung der wesentlichen Festsetzungen

Ziel der Festsetzungen im Bebauungsplan ist es, die planungsrechtliche Zulässigkeit von einem Gewerbegebiet zu ermöglichen. Um die Planungsziele zu erreichen und dabei eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern, sind Festsetzungen erforderlich. Im Folgenden werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes, die zu den Planinhalten getroffen werden, im Einzelnen begründet. Sie beziehen sich auf die im § 9 Abs. 1 BauGB aufgeführten festsetzungsfähigen Inhalte des Bebauungsplanes in Verbindung mit den entsprechenden Regelungen der BauNVO.

### 3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### 3.1.1 Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich störenden Gewerbebetrieben. Demzufolge sind allgemein zulässig:

1. Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

Entsprechend § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO und zum Schutz des Gebietscharakters sind Wohnungen nur dann ausnahmsweise zulässig, wenn sie von Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhabern und Betriebsleitern bewohnt werden, die dem jeweiligen Betrieb zugeordnet sind. Ebenso zum Schutz des Gebietscharakters sind gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten ausnahmsweise zugelassen, wenn sie mit den im Gewerbegebiet zulässigen Nutzungen verträglich sind.

#### 3.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und die Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

##### Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind (§ 19 Abs. 1 BauNVO). Der Orientierungswert für die Grundflächenzahl in Gewerbegebieten liegt laut § 17 BauNVO bei 0,8. Dieser wird auch für das Plangebiet festgesetzt. Das heißt, 80 % der insgesamt festgesetzten Flächen können für bauliche Anlagen in Anspruch genommen werden. Dazu zählen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO auch Nebenanlagen, Stellplätze und ihre Zufahrten.

Ziel ist es, die optimale Ausnutzung der zur Bebauung ausgewiesenen Grundfläche zu ermöglichen.

##### Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen wird als Höchstmaß per Planeinschrieb festgesetzt. Dabei wird die absolute Höhe der baulichen Anlagen in Meter bezogen auf Normalhöhennull (über NHN) und mit dem Bezugssystem DHHN2026 als Höchstmaß festgesetzt.

Nach § 18 Abs. 1 BauNVO sind bei Höhenfestsetzungen die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen.

Als Höchstmaß der Höhe baulicher Anlagen wird die (Gebäude-)Oberkante bei 115 m über NHN festgesetzt, um eine höchstmögliche Flexibilität für das zukünftige Gewerbegebiet und die Ansiedlung von Betrieben zu ermöglichen. Diese Höhe von 35 m ist aus städtebaulicher Sicht aufgrund der Lage und

der Entwicklung eines Gewerbegebietes für dieses Gebiet verträglich. Da das Gelände über verschiedene Höhen verfügt, wird der untere Bezugspunkt bei 80 m über NHN festgesetzt.

### **3.1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Rechtsgrundlage der Festsetzungen ist § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 22 Abs. 4 BauNVO. Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt.

Innerhalb des Gewerbegebietes wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit einer Länge von mehr als 50 m.

Innerhalb der zulässigen überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet sollen Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sein, damit ist die Festsetzung einer offenen Bauweise nicht zutreffend. Diese lässt nur Gebäude mit einer Länge bis 50 m zu. Bei der geschlossenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO sind die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten. Das entspricht nicht dem planerischen Ziel, den zukünftigen Nutzungen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche um genug Spielraum zur Umsetzung und Anordnung der Gebäude zu geben. Deshalb wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 Satz 4 BauNVO festgesetzt.

### **3.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, § 23 BauNVO)**

Die Festsetzung der überbaubaren und damit auch der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist in der BauNVO nicht zwingend vorgeschrieben. Sie regelt nicht das Maß, sondern die Verteilung der baulichen Nutzung auf dem Grundstück. Erfolgt keine Festsetzung, ist das gesamte Grundstück überbaubar. Da das jedoch nicht gewollt ist, wurde die überbaubare Grundstücksfläche nach § 23 Abs. 1 BauNVO mittels Baugrenze bestimmt. Das heißt, diese Baugrenze darf i. d. R. von Gebäuden nicht überschritten werden.

#### Baugrenze

Mit den Baugrenzen von 10 m zu der westlichen und nördlichen Geltungsbereichsgrenze aufgrund erforderlicher Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen und einer Eingrünung zum umliegenden Landschaftsraum wird ein großzügiges Baufenster definiert, um so eine möglichst flexible Bebauung zu ermöglichen. Die Baugrenze entlang der L 148 enthält aufgrund der Bauverbotszone einen Abstand von 20 m.

#### Abstandsflächen

Die Regelungen der BauO LSA werden von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht berührt (Einhaltung von Abstandsflächen zu Nachbargrundstücken etc.). Die Abstandsregeln in § 6 Abs. 5 Satz 1-3 der BauO-LSA sollen weiterhin ihre Geltung behalten und nicht durch abweichende Regelungen im Bebauungsplan ersetzt werden. Gleichzeitig sollen eine möglichst flexible Anordnung und bauliche Ausführung der Gewerbebauten ermöglicht werden. Zur Klarstellung wird daher eine Festsetzung zu den Abstandsflächen aufgenommen.

### **3.1.5 Von Bebauung freizuhaltenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

Zuständig für die klassifizierten Straßen in der Baulast des Bundes und des Landes ist im Salzlandkreis der RB West der LSBB. Belange des RB West der LSBB werden durch den o. g. Bebauungsplan im Zuge der L 148 berührt.

Westlich der Landesstraße gilt ein Anbauverbot von 20 m (§ 24 Straßengesetz Land Sachsen-Anhalt). Die in der Planzeichnung ausgewiesene Bauverbotszone A ist von Hochbauten und baulichen Anlagen freizuhalten. Bauliche Anlagen in einer Entfernung bis zu 40 m längs der Landesstraße L 148 benötigen zusätzlich zu einer Baugenehmigung eine Zustimmung der Landesstraßenbaubehörde.

Es erfolgt eine nachrichtliche Übernahme der Anbaubeschränkungszone B.

### **3.1.6 Verkehrliche Erschließung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die Erschließung für das Plangebiet soll über die L 148 erfolgen.

Für das Gewerbegebiet ist innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Radweg eine Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Der Regionalbereich West der Landesstraßenbaubehörde weist daher daraufhin, dass alle notwendigen Eingriffe in den Bereich der Landesstraße fachlich und rechtlich mit entsprechenden Nachweisen bzw. Unterlagen zu untersetzen sind.

Der Fachdienst Ordnung und Straßenverkehr des Salzlandkreises hat grundsätzlich keine Einwände gegen den vorliegenden Planentwurf. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass der Zufahrtsbereich zum Gewerbegebiet so zu gestalten ist, dass die L 148 für Ausfahrende in beide Fahrtrichtungen uneingeschränkt einsehbar ist. Der Zufahrtsbereich sollte deshalb möglichst auf dem geraden Streckenabschnitt der L 148 angeordnet werden. Des Weiteren bedarf die Zufahrt des Gewerbegebietes zur L 148 einer straßenrechtlichen Sondernutzung bzw. der Zustimmung durch die LSBB RB West.

Begleitend zur Landesstraße sollen die Flächen für die Errichtung eines öffentlichen Fuß- und Radweges in einer Breite von 2,5 m langfristig gesichert. Die Festsetzung des Geh- und Radwegs ist erforderlich, um eine sichere fuß- und radläufige Erschließung des geplanten Gewerbegebietes zu gewährleisten. Aufgrund der Lage an der stark frequentierten Landesstraße L148 besteht für nicht motorisierten Verkehr ein besonderes Gefährdungspotenzial. Der Fuß- und Radweg stellt somit eine grundlegende Voraussetzung für die verkehrliche Erschließung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB dar. Die Erschließung wird zusätzlich im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Für die zukünftige Ein- und Ausfahrt des Gewerbegebietes ist gemäß Stellungnahme der Landesstraßenbaubehörde ein regelkonformer Ausbau des Knotenpunktes gemäß RAL 2012 umzusetzen. Weitere Abstimmungen sind im Rahmen der Erschließungsplanung mit dem Regionalbereich West der Landesstraßenbaubehörde Sachsen-Anhalt abzustimmen.

Der Kreiswirtschaftsbetrieb des Salzlandkreises (KWB) führt in seiner Stellungnahme aus, dass sichergestellt sein muss, dass jedes Grundstück bzw. jeder Sammelplatz für Abfälle mit einem 3-achsigen Entsorgungsfahrzeug mit einer Länge von 10,00 m befahren werden kann, um eine fachgerechte Entsorgung der Abfallbehälter zu gewährleisten. Sollte die Planung den Ausbau einer Sackgasse vorsehen, ist entsprechend der DGUV Regel 114-601<sup>14</sup> i. V. m. RAST 06<sup>15</sup> Bild 58 ein Wendekreis für die Befahrung von Entsorgungsfahrzeugen (3 -achsig, Länge 10,00 m) einzuplanen. Um die Entsorgung zukünftig sicherzustellen, ist die jeweils gültige Abfallentsorgungssatzung des Salzlandkreises zu beachten. Die künftige Erschließungsplanung ist mit dem Kreiswirtschaftsbetrieb im Rahmen der Umsetzung abzustimmen.

Für eine künftige mögliche Anbindung mit Haltstellen für das Gewerbegebiet können Abstimmungen mit der NASA GmbH im Rahmen der Erschließungsplanung geführt werden.

### **3.2 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25)**

Im Plangebiet soll die zur Verfügung stehende Fläche für Gewerbe genutzt werden. Die Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Somit ist die Umsetzung des Bebauungsplans aufgrund der zulässigen GRZ von 0,8 mit einem erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft verbunden.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde ermittelt, ob und in welchem Umfang eine Betroffenheit besonders oder streng geschützter Arten zu erwarten ist. Ziel war es zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Belange der späteren Umsetzung des Bebauungsplans entgegenstehen können. Wird im Ergebnis der Prüfung eine Betroffenheit besonders oder streng geschützter Arten nicht vollständig ausgeschlossen, sind Vermeidungs- bzw. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen aufzuzeigen,

um ein Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen zu vermeiden. Abgeleitet aus den vorhandenen Habitatstrukturen sind Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten bzw. Artengruppen und deren Betroffenheiten im Hinblick auf den Bebauungsplan zu prüfen und ggf. festzusetzen. Die Umweltprüfung mit der Erarbeitung eines Umweltberichtes sowie die erforderlichen grünordnerischen Festsetzungen ist des Bebauungsplanes, Teil B. Nachfolgende werden die erforderlichen Maßnahmen dargestellt. Weitere Ausführungen sind in dem Teil B zu finden.

### **3.2.1 Schutz von Menschen und Landschaft**

- Eingrünung der Bauflächen zur Verbesserung des Mikroklimas vor Ort

### **3.2.2 Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Wasser, Klima und Luft**

- Reduktion der Flächenversiegelung auf ein Mindestmaß (Anlage von Grünflächen, Verwendung wasserdurchlässiger Materialien als Alternative zur Vollversiegelung)
- Verwendung wasserdurchlässiger Pflasterstrukturen für die Außengestaltung
- Beschränkung der Wege- und Platzbefestigung u.ä. Bodenversiegelungen auf das Nötigste
- Schichtgerechte Trennung und Lagerung des Mutterbodens und Wiedereinsatz zu Re-kultivierungszwecken (Minimierung von Beeinträchtigung des Bodens)
- sorgsamer Umgang mit bodengefährdenden Stoffen

### **3.2.3 Schutz-, Pflege und Entwicklungsmaßnahmen für Vegetationsflächen und Einzelgehölze**

- Begrünungsmaßnahmen der nicht überbaubaren Grundfläche innerhalb des Gewerbegebiets zur Verbesserung des Mikroklimas vor Ort

#### A 01 Entwicklung von Strauch-Baumhecken und Blühstreifen

Innerhalb der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind im Wechsel eine Bepflanzung als Strauch-Baumhecke und die Schaffung von Blühstreifen vorzunehmen. Es sind heimische und standortgerechte Arten zu verwenden. Auf der Gesamtfläche von 13.311 m<sup>2</sup> sind ca. 60 % als Strauch-Baumhecke und 40 % als Blühstreifen zu entwickeln. Nach Herstellungs- und Entwicklungspflege ist die Fläche der natürlichen Sukzession zu überlassen.

#### A 02 Entwicklung von vegetationsbedeckten Flächen innerhalb der nicht überbaubaren Flächen des Gewerbegebiets

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

#### A 03 Ökokontomaßnahme

Der restliche Kompensationsbedarf wird über eine oder mehrere Ökokontomaßnahme(n) gedeckt.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind nicht ausreichend, um den Kompensationsbedarf zu decken. Aus diesem Grund sind planexterne Maßnahmen erforderlich.

### **3.2.4 Schutzmaßnahmen für Tiere**

#### V 1 Verlegung der Bautätigkeit außerhalb der Brutzeiten von Vögeln

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 BNatSchG) ist die Bauzeit außerhalb der Brutzeit (Bauzeit nicht vom 01.03. bis 31.08.). Bauvorbereitende Maßnahmen und alle Baumaßnahmen zur Baufeldfreimachung sind ausschließlich im Zeitraum 01.09. eines Jahres bis 28.02. des Folgejahres zulässig.

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

#### V 2 Ökologische Baubegleitung (ÖBB)

Wenn eine Verlegung der Bautätigkeit außerhalb der Brutzeit von Vögeln (V 1) nicht möglich ist, müssen die Eingriffsbereiche vor Baubeginn durch einen Fachgutachter auf das Vorkommen von Arten untersucht werden. Die Begleitung wird in der Art durchgeführt, dass eine Begehung durch einen vom Bauherrn zu beauftragenden Fachgutachter vor der Bautätigkeit erfolgt und danach unter der Voraussetzung der Nichtbetroffenheit von europarechtlich geschützten Brutvögeln alle 14 - 20 Tage neue Kontrollen stattfinden. Der Fachgutachter wird je Termin Bericht erstatten bzw. sich bei positivem Befund unmittelbar mit der zuständigen Naturschutzbehörde in Verbindung setzen und die notwendigen Maßnahmen abstimmen.

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

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

#### V 4 Verwendung von reflexionsarmem Glas

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

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

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

#### Ggf. erforderliche CEF Hamsterumsiedlung

Falls im Eingriffsbereich Feldhamstervorkommen nachgewiesen werden, sollte eine Umsiedlung durchgeführt werden. Hierzu wird empfohlen, direkt im Umkreis der Eingriffsbereiche feldhamsterfreundlich bewirtschaftete Flächen vorzuhalten, um den Hamster schonend in diese zu vergrämen. Sollte eine Vergrämung nicht wirken, muss das Individuum abgefangen werden. Das Zeitfenster für die Umsiedlung ist unmittelbar nach dem Erwachen des Feldhamsters aus dem Winterschlaf und noch vor Beginn der Reproduktion (d. h. zwischen Ende April und Ende Mai) bzw. nach der Jungenaufzucht im Spätsommer und vor Beginn des Winterschlafes (d. h. ab Ende August - Ende September) zu legen.

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

Für die Durchführung der Maßnahmen (Umsiedlung/Vergrämung) sind Ausnahmegenehmigungen nötig und eine Umsiedlung darf nur bei entsprechender Fachkunde durchgeführt werden. Diese

Maßnahmen greifen jedoch erst bei positivem Befund. In jedem Fall ist die zuständige Naturschutzbehörde unmittelbar nach dem Begehungstermin über die Ergebnisse zu informieren.

#### V 6 Errichtung temporärer Reptilienschutzzäune bei Bauarbeiten während der Aktivitätszeit

Bei Bauarbeiten während der Aktivitätszeit der Zauneidechse ist das an das potenzielle Zauneidechsenhabitat (Straßensaum/Ruderalflur) angrenzende Baufeld vor Beginn sämtlicher ersteinrichtender Tätigkeiten durch geeignete Reptilienschutzzäune zu sichern. Hierdurch wird ein Einwandern in Baustellenbereiche verhindert. Sollte das Potenzialhabitat zum Erreichen des Plangebiets überfahren werden, ist dies bei der Planung der Reptilienschutzzäune zu berücksichtigen. Die Funktionsfähigkeit des Schutzzauns ist im Rahmen der ökologischen Bauüberwachung zu sichern. Nach Abschluss sämtlicher Bauarbeiten ist der Reptilienschutzzaun zu entfernen.

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

Zur Etablierung eines zusätzlichen Reviers der Feldlerche wird ein 10 m breiter Blühstreifen (inkl. ca. 2 m Schwarzbrache) mit einer Länge von 100 m benötigt (VSW & PNL 2010). Zum Ausgleich des Verlusts von 3 Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Feldlerche sind daher 3 Blühstreifen erforderlich (3.000 m<sup>2</sup> Gesamtflächenbedarf). Die unterschiedlichen Blühstreifen müssen mindestens 200 m voneinander entfernt sein (VSW & PNL 2010). Diese Flächen dienen ebenso als Ausgleich für Verluste von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Wiesenschafstelze.

#### Alternative: Anlage von Feldlerchenfenstern

Mittels Feldlerchenfenstern ist eine Erhöhung der Siedlungsdichte höchstens um 3 Brutpaare/10 ha möglich (VSW & PNL 2010). Auf einer Ackerfläche von 10 ha können bei min. 2 Fenstern/ha min. 20 Lerchenfenster etabliert werden. Zum Ausgleich des Verlusts von 3 Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Feldlerche sind somit 20 Feldlerchenfenster auf 10 ha Ackerfläche erforderlich.

Die Lerchenfenster sollten mit jeweils ca. 20 m<sup>2</sup> in Wintergetreide angelegt werden. Die Anlage erfolgt durch Aussetzen/Anheben der Sämaschine, eine Anlage der Fenster durch Herbizideinsatz ist unzulässig. Der Abstand sollte > 25 m zum Feltrand, > 50 m zu Gehölzen, Gebäuden etc. betragen. Die Fenster werden nach der Aussaat wie der Rest des Schlags bewirtschaftet.

### **3.3 Ver- und Entsorgung**

Der hier vorliegende Bebauungsplan stellt eine Angebotsplanung dar. Aufgrund der bisherigen Nutzung als landwirtschaftliche Fläche ist grundsätzlich die medientechnische Erschließung des Gebietes erforderlich. Es ist eine Erschließungsplanung vor Umsetzung zu erstellen und mit den Ver- und Entsorgern abzustimmen.

#### **3.3.1 Trinkwasserversorgung (Trinkwasser/Löschwasser)**

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

Die Versorgung des Gebietes ist somit nur nach Ergänzung des bestehenden Leitungsnetzes Trinkwasser grundsätzlich möglich.

Eine Bereitstellung von Löschwasser aus dem Trinkwassernetz ist zurzeit nicht möglich.

Gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 1 BrSchG hat die Gemeinde für eine ausreichende Löschwasserversorgung Sorge zu tragen. Die Löschwasserversorgung gehört zur Erschließungspflicht der Gemeinde. Es ist anerkannte Praxis in der Bundesrepublik, dass der von der Gemeinde zur Verfügung zu stellende Grundschutz an Löschwasser orientierend nach der Technischen Regel W405<sup>11</sup>, in Abhängigkeit von der zulässigen Bebauung im Plangebiet, ermittelt wird. Im betreffenden Bebauungsplangebiet ist ein

Löschwasservolumen von 192 m<sup>3</sup>/h über zwei Stunden als gemeindlicher Grundschutz erforderlich. Das entspricht einem Rückhaltevolumen von 384 m<sup>3</sup>.

Als Löschwasserentnahmestellen anrechenbar sind Entnahmestellen im 300 m Radius, die mindestens 24 m<sup>3</sup>/h liefern. Dabei soll der Abstand zur ersten geeigneten Löschwasserentnahmestelle nicht größer als 75 m sein.

Die Versorgung des Plangebietes mit Löschwasser kann durch das bestehende öffentliche Leitungsnetz nicht gewährleistet werden. Zur Sicherstellung des abwehrenden Brandschutzes ist es erforderlich, die benötigten Löschwassermengen im Erschließungsvertrag zu regeln. Die Löschwasserversorgung kann durch die Herstellung von Zisternen, Speicherbecken oder vergleichbaren Einrichtungen erfolgen. Die Verpflichtung zur Herstellung einer funktionsfähigen Löschwasserversorgung ist eine zwingende Voraussetzung für die Inbetriebnahme des Gewerbegebietes.

Die Löschwasserversorgung ist in den Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Zur Sicherstellung der Erweiterung entstehen auch Erschließungskosten, die Übernahme ist über einen Erschließungsvertrag mit dem Wasserzweckverband zu vereinbaren.

### **3.3.2 Entwässerung (Schmutzwasser und Niederschlagswasser)**

Die Entsorgung des Gebietes ist nach Ergänzung des bestehenden Leitungsnetzes Abwasser grundsätzlich möglich, jedoch aktuell mit den vorhandenen Anlagen nicht gesichert. Eine Möglichkeit zur Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers des Gewerbegebietes wäre der Neubau einer Abwasserdruckleitung zur Kläranlage Könnern bzw. zum Ortsnetz Könnern.

Ein verbandseigene Regenwasserkanal ist im betreffenden Gebiet 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. Die Versickerungsfähigkeit bzw. Versickerungszulässigkeit (Altlasten) des Bodens ist dann durch ein Versickerungsgutachten nachzuweisen.

Zur Sicherstellung der Erweiterung entstehen auch Erschließungskosten, die über einen Erschließungsvertrag mit dem Wasserzweckverband zu vereinbaren sind.

Auf der Grundlage der Satzung Nr. 3/14 über die Erhebung von Beiträgen, Kostenerstattungen und Gebühren für die Abwasserbeseitigung im Verbandsgebiet des Wasserzweckverbandes „Saale-Fuhne-Ziethen“ Abwasserbeseitigungssatzung (Aas-WS) vom 27.11.2014, öffentlich bekannt gemacht im Amtsblatt für den Salzlandkreis - Amtliches Verkündungsblatt- Nr. 51 vom 10.12.2014, in der derzeit geltenden Fassung, erhebt der Wasserzweckverband für die Herstellung der öffentlichen Zentralen Schmutzwasserbeseitigung Beiträge. Diese richten sich auch nach der Bebauungshöhe.

### **3.3.3 Energieversorgung (Elektroenergie, Gas)**

#### Gas

Derzeit befinden sich keine Anlagen aufgrund der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung innerhalb des Plangebietes. Eine Versorgung mit Gas ist nach Auskunft der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Gas mbH möglich.

#### Strom

Derzeit befinden sich keine Anlagen aufgrund der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung innerhalb des Plangebietes. Eine Versorgung mit Strom ist bei der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom zu beantragen ist nach Auskunft der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Gas mbH möglich.

### **3.3.4 Abfallentsorgung**

Um die Entsorgung zukünftig sicherzustellen, ist die jeweils gültige Abfallentsorgungssatzung des Salzlandkreises zu beachten. Die künftige Erschließungsplanung ist mit dem Kreiswirtschaftsbetrieb im Rahmen der Umsetzung abzustimmen, vgl. auch Pkt. 3.1.6

## **3.4 Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 5 und 6 BauGB) und Hinweise**

### **3.4.1 Kennzeichnungen**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen.

### **3.4.2 Nachrichtliche Übernahmen**

#### Archäologische Denkmale und Bodenfunde

Nach dem derzeitigen Stand des digitalen Denkmalinformationssystem sind im Geltungsbereich keine archäologischen Kulturdenkmale und Baudenkmale bekannt. Jedoch befinden sich laut Landesamt für Denkmalschutz innerhalb des Planbereiches sowie dessen unmittelbarem Umfeld gemäß § 2 DenkmSchG LS4 archäologische Kulturdenkmale (Wüstung - Mittelalter; Befestigung - Mittelalter, Grubenreihe - Bronzezeit bis Eisenzeit, Bestattungen - Jungsteinzeit Siedlung - Jungsteinzeit).

Aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege bestehen darüber hinaus aufgrund der topographischen Situation bzw. der naturräumlichen Gegebenheiten sowie analoger Gegebenheiten vergleichbarer Siedlungsregionen begründete Anhaltspunkte, dass bei Bodeneingriffen in der tangierten Region bislang unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden.

Grundsätzlich besteht die gesetzliche Meldepflicht für die bauausführende Betriebe im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Kulturdenkmale. Nach § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) sind Befunde mit Merkmalen eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen. Eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie ist in dem Fall zu ermöglichen.

#### Anbaubeschränkungszone

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB sollen nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen, gemeindliche Regelungen zum Anschluss- und Benutzungszwang sowie Denkmäler nach Landesrecht in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind. Daher wird die Anbaubeschränkungszone nachrichtlich übernommen.

### **3.4.3 Hinweise**

#### Kampfverdachtsflächen

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegt keine Kampfmittelbelastung innerhalb des Plangebietes vor.

Sollten im Zuge der Bauarbeiten Kampfmittel gefunden werden, so sind nach § 2 Abs.1 der KampfM-GAVO die Arbeiten einzustellen, die Fundstelle zu sichern und die Kreisleitstelle Salzlandkreis oder jede Polizeidienststelle anzurufen.

### Grenzmarken

Es wird darauf hingewiesen, dass innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Grenzeinrichtungen (Grenzmarken) vorhanden sind.

In diesem Zusammenhang wird auf § 5 und § 22 des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt (VermGeoG LSA) hingewiesen, wonach derjenige ordnungswidrig handelt, der unbefugt Grenzmarken einbringt, verändert oder beseitigt.

### Belange des Artenschutzes

Artenschutzrechtliche Verbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG werden erst durch konkrete Handlungen erfüllt, so etwa, wenn die geschützte Lebensstätte durch die Errichtung eines baulichen Vorhabens zerstört wird. Deshalb ist zunächst festzustellen, dass nicht bereits der Bebauungsplan, sondern erst dessen Vollzug zum Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbote führen kann. Jedoch sind künftige artenschutzrechtliche Konfliktlagen bereits auf dieser Planungsebene zu behandeln. Denn wenn sich im Aufstellungsverfahren herausstellt, dass auf der Zulassungsebene aus artenschutzrechtlichen Gründen eine Baugenehmigung nicht erteilt werden kann, ist der Bebauungsplan ganz oder teilweise nicht vollzugsfähig. Daher ist die artenschutzrechtliche Prüfung eine notwendige Voraussetzung für die Überwindung drohender Verbote, in dem die Freistellung geprüft oder in eine „Ausnahmelage“ oder „Befreiungslage“ hineingeplant wird. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde daher ermittelt, ob und in welchem Umfang eine Betroffenheit besonders oder streng geschützter Arten zu erwarten ist. Wird im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung eine Betroffenheit besonders oder streng geschützter Arten nicht vollständig ausgeschlossen, sind Vermeidungs- bzw. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen aufzuzeigen, um ein Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen zu vermeiden. Das Maßnahmenkonzept umfasst den Schutz von Zauneidechsen, des Feldhamsters, der Feldlerche, der Wiesenschafstelze und der Brutvögel. Diese Arten sind im Plangebiet nachgewiesen bzw. sind potenziell vorkommend.

In der Umsetzung des Bebauungsplans werden Maßnahmen erforderlich, die im Umweltbericht Teil B aufgeführt sind., siehe Pkt. 5.

### Löschwasserbereitstellung

Die Löschwasserversorgung für das Plangebiet ist sicherzustellen. Dies hat in Form geeigneter technischer Maßnahmen (z. B. Löschwasserzisterne, unterirdisches oder offenes Becken o. ä.) zu erfolgen. Die Löschwasserversorgung ist vor Inbetriebnahme der baulichen Anlagen nachzuweisen.

## 4 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich zum Bebauungsplan umfasst eine Fläche von ca. 7,0 ha.

<b>Flächenbezeichnung</b>	<b>in m<sup>2</sup></b>
Überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,8)	54.539
Nicht überbaubare Grundstücksfläche	14.249
<i>davon Grünordnungsmaßnahmen</i>	<i>13.938</i>
Straßenverkehrsfläche	279
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	939

## **5 Auswirkungen der Planung (§1 Abs. 6 Nr. 1-12 BauGB)**

### **5.1 Belange der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1, 2, 3,6 und 10 BauGB)**

Für die Bewohner und Bewohnerinnen der Stadt Könnern sind aufgrund der Lage des Plangebietes keine Beeinträchtigung zu erwarten. Mit der planungsrechtlichen Sicherung als Gewerbegebiet können weitere Arbeitsplätze innerhalb des Stadtgebietes und somit für die Einwohner und Einwohnerinnen geschaffen werden. Das dient dem Ziel, Bewohner und Bewohnerinnen in der Stadt zu halten.

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen seitens der unteren Immissionsschutzbehörde des Salzlandkreises keine Einwände bestehen. Schutzbedürftige (Wohn-)Nutzungen im direkten Umfeld des Geltungsbereichs sind nicht zu verzeichnen (Mindestabstand >2.000 m zur nächsten Wohnbebauung). Ferner soll ein Gewerbegebiet nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB festgesetzt werden, welches vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich störenden Gewerbebetrieben dienen soll.

### **5.2 Belange der Baukultur (§ 1 Abs. 6 Nr. 4, 5 und 11 BauGB)**

Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes sind nicht betroffen. Die beabsichtigte Planung wird auf einer derzeit nicht bebauten Fläche entwickelt.

### **5.3 Belange des Umweltschutzes, Naturschutzes und Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)**

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes wird ein Eingriff in Natur und Landschaft verbunden sein, der mittels Umweltprüfung ermittelt wurde, siehe Umweltbericht zum Bebauungsplan.

### **5.4 Belange der Wirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)**

Die Entwicklung des Standortes dient der Stärkung der Funktion der Stadt Könnern als Arbeits- und Wohnort und dient zur Sicherung und Stärkung der Wirtschaft, da mit der Umsetzung der Planung neue Arbeitsplätze geschaffen werden.

Andererseits sind auch die Belange der Landwirtschaft zu berücksichtigen. In den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche einbezogen, die sich bereits im privaten Eigentum befindet, der die Fläche entwickeln und vermarkten wird. Es handelt sich hierbei insgesamt um eine Fläche von ca. 7 ha, die im Vergleich zu den verbleibenden, großflächigen landwirtschaftlich genutzten Flächen außerhalb des Bebauungsplangebietes einen geringen Flächenanteil ausmacht. In der übergeordneten und gemeindlichen Planung ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes für eine bauliche, gewerbliche Nutzung vorgesehen. In der Abwägung und im Ergebnis wurde somit der gewerblichen Entwicklung der Vorrang gegeben.

### **5.5 Belange des Verkehrs (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)**

Die Anbindung des Plangebietes kann über die vorhandene L 148 erfolgen. Die straßenrechtlichen Vorgaben sind entsprechend zu berücksichtigen.

### **5.6 Belange des gemeindlichen Haushaltes**

Mit der Durchführung des Vorhabens entstehen für die Stadt Könnern keine zusätzlichen finanziellen Belastungen. Die Planungskosten werden unter Wahrung der gemeindlichen Planungshoheit durch den Investor übernommen.

Zur Kostenübernahme wird mit einem Investor ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB abgeschlossen. Dieser beinhaltet die Übernahme sämtlicher im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes entstehenden oder verursachten Kosten durch den Investor. Dies umfasst insbesondere auch die notwendigen städtebaulichen Planungsleistungen und die notwendigen Fachgutachten.

## **5.7 Sonstige Belange**

Sonstige Belange sind nach jetzigem Kenntnisstand nicht beeinträchtigt.

## **TEIL B UMWELTBERICHT**

LPR GmbH Dessau, Stand 07.08.2025

### **Anlage 1: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag**

LPR GmbH Dessau, Stand 13.03.2025

### **Anlage 2: Kartierungsbericht Biotope und Feldhamster**

LPR GmbH Dessau, Stand November 2024