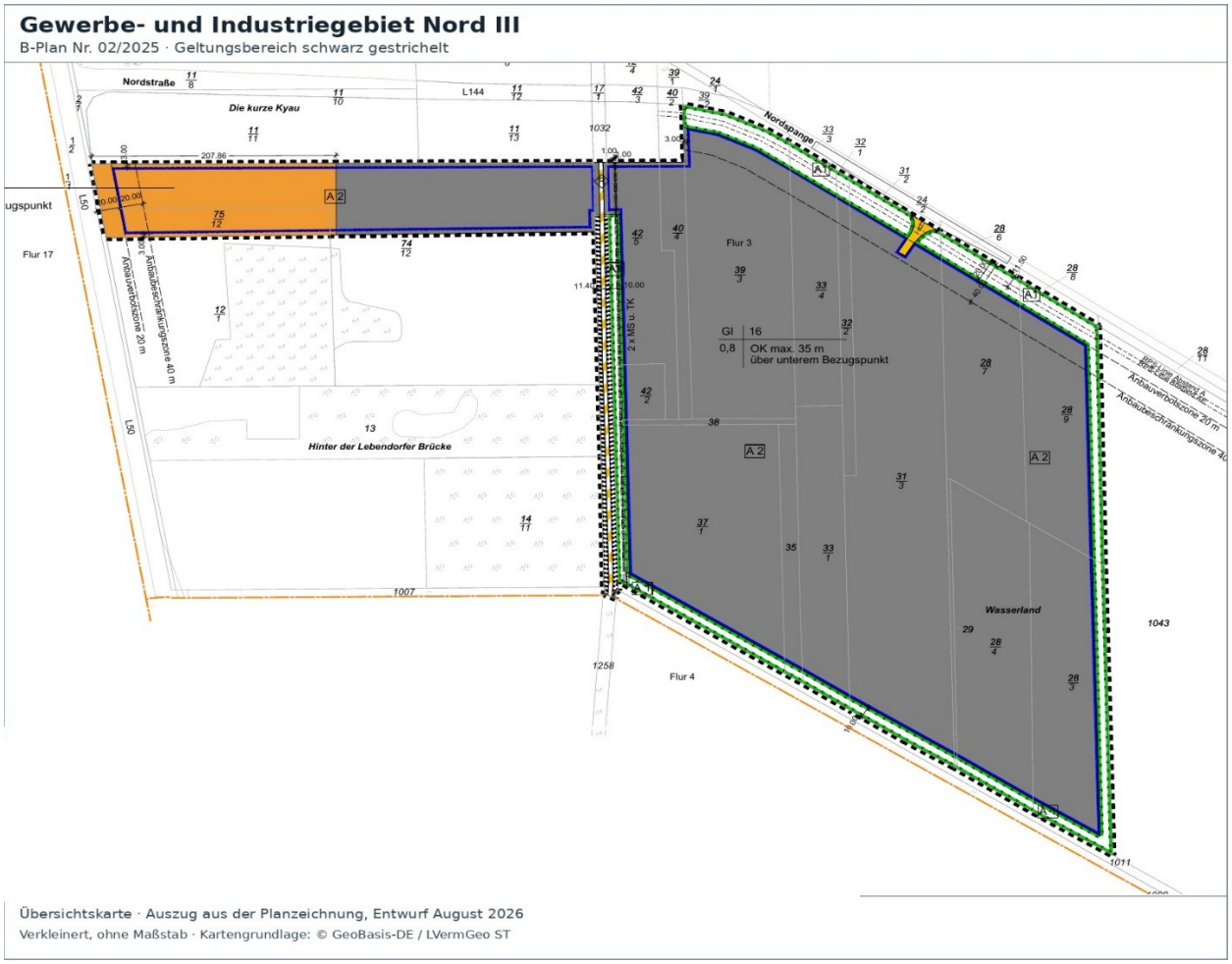
Öffentliche Bekanntmachung der Stadt Könnern

Veröffentlichung des 1. Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 02/2025 „Gewerbe- und Industriegebiet Nord III“ gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Der Stadtrat der Stadt Könnern hat in seiner Sitzung am 30. September 2026 den 1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 02/2025 „Gewerbe- und Industriegebiet Nord III“, bestehend aus Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und Begründung einschließlich Umweltbericht, gebilligt und seine Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.



Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein zusammenhängendes Gewerbe- und Industriegebiet im Norden der Stadt Könnern. Der räumliche Geltungsbereich umfasst etwa 23,1 ha in der Gemarkung Könnern, Flur 3. Betroffen sind die Flurstücke 29, 28/4, 28/3, 28/7, 28/9, 33/4, 42/5 teilweise, 37/1, 42/2, 33/1, 40/4 teilweise, 39/3, 75/12, 1032 teilweise, 32/2, 38, 35, 31/3 und 74/12 teilweise.

Der 1. Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung, Umweltbericht, Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag einschließlich Maßnahmeblättern und den nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen kann

vom 19.10.2026 bis einschließlich 20.11.2026

unter https://www.stadt-koennern.de/b-plan-service.php sowie zusätzlich im Rathaus der Stadt Könnern, Markt 1, 06420 Könnern, Zimmer 2, während der Öffnungszeiten oder nach Terminvereinbarung eingesehen werden. Die Unterlagen und der Inhalt dieser Bekanntmachung sind außerdem über das zentrale Internetportal des Landes Sachsen-Anhalt zugänglich.

Folgende umweltbezogene Unterlagen und Informationen sind verfügbar. Die aufgeführten Stellungnahmen beziehen sich auf den Vorentwurf mit Stand November 2025:

Die verfügbaren umweltbezogenen Informationen betreffen insbesondere Arten- und Naturschutz sowie Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen, Bodenfunktionen und Flächenversiegelung, Gewässer und Niederschlagswasser, Lärm und gewerbliche Vorbelastungen, die menschliche Gesundheit, archäologische Kulturdenkmale, geologische Risiken sowie den Verlust landwirtschaftlicher Nutzflächen.

- Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 02/2025, Entwurf, Stand August 26
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 02/2025, Entwurf, Stand 24.08.2026
- Stellungnahme des Landesverwaltungsamtes Sachsen-Anhalt, Referat Wasser vom 03.02.2026
    - Keine wahrzunehmenden Belange.
- Stellungnahme des Landesverwaltungsamtes Sachsen-Anhalt, Referat Naturschutz, Landschaftspflege, Bildung für nachhaltige Entwicklung vom 29.01.2026
    - Umweltschadensgesetz, Artenschutzrecht sind zu beachten
- Stellungnahme des Salzlandkreises vom 12.03.2026
    - Untere Naturschutzbehörde: Dem Umweltbericht und dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wird grundsätzlich gefolgt. Den Maßnahmen V 1 bis V 10 kann gefolgt werden. Hinweise zur Abstimmung mit der UNB bzgl. der Ausführung der Maßnahmen.
    - Untere Bodenschutzbehörde: Das Vorhaben entspricht keiner nachhaltigen, flächensparenden Bodennutzung, wenn hochwertige Ackerflächen der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen werden. Die natürlichen Bodenfunktionen werden nachhaltig beeinträchtigt. Der Ausgleich für den Eingriff in den Boden sollte schutzgutbezogen erfolgen. Erforderliche Flächenversiegelungen können durch Entsiegelung ausgeglichen werden. Bei der Planung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist grundsätzlich ein funktionaler und (weitestgehend) räumlicher und zeitlicher Zusammenhang zu gewährleisten. Funktionaler Zusammenhang bedeutet für das Schutzgut Boden, verloren gegangene Bodenfunktionen gleichwertig zu ersetzen. Aus bodenschutzrechtlicher Sicht sind bezüglich des Kompensationsbedarfes für den nicht vermeidbaren Flächenverbrauch entsprechend umfangreiche bodenfunktionsbezogene Kompensationsmaßnahmen zu formulieren. Durch einen Fachgutachter ist für geplante Baumaßnahmen im Vorfeld ein Bodenschutzkonzept gemäß DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ erarbeiten zu lassen. Für die Baumaßnahmen ist eine bodenkundliche Baubegleitung gemäß § 4 Abs. 5 BBodSchV zu beauftragen. Diese ist der UBB des Salzlandkreises vor Beginn der Baumaßnahme mitzuteilen.
    - Untere Wasserbehörde: Grundsätzlich bestehen keine Einwände. Es sind die Beschränkungen und Vorgaben des § 38 WHG i.V.m. § 50 WG LSA (Gewässerrandstreifen, 5 m bei Gewässern 2. Ordnung) einzuhalten, sodass mit keiner Beeinträchtigung der Gewässer "Flutgraben Könnern", "Dornbuschgraben Könnern" und "Wasserlandgraben Könnern" zu rechnen ist. Die Flächenversiegelung muss auf ein Mindestmaß reduziert werden. Wo es möglich ist, sollten Grünflächen angelegt oder wasserdurchlässige Materialien als Alternative zur absoluten

Versiegelung genutzt werden. Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert oder verrieselt oder direkt in ein Gewässer eingeleitet werden.

- Untere Immissionsschutzbehörde: In den Unterlagen zum Vorentwurf fehlt die Darstellung des erweiterten Umfelds gewerblicher Vorbelastungen. Die nächstliegenden maßgeblichen Immissionsorte liegen in der Köthener Str. 12, 6 und 7 und hätten mindestens den Schutzanspruch eines Mischgebiets gem. DIN 18005-Teil 1 (Beiblatt 1, Pkt. 1.1e). Der Abstand des Plangebiets zu diesen Immissionsorten beträgt ca. 650 m, also deutlich unter 1.000 m. Die Vorbelastungssituation der beschriebenen Immissionsorte durch gewerbliche Nutzungen ist enorm. Hinzu kommen der Verkehrslärm der A14, der L 148 sowie der Schienenverkehrslärm der angrenzenden Bahntrasse. Es wird aus immissionsrechtlicher Sicht als erforderlich angesehen, das Plangebiet schalltechnisch näher zu untersuchen. Hierbei ist die DIN 45691 Geräuschkontingentierung ein in der Fachwelt anerkanntes und geeignetes Instrument.
- Fachdienst Gesundheit: Er stimmt den zur Verfügung gestellten Unterlagen nach Gesundheitsverträglichkeitsprüfung gemäß dem § 6 GDG LSA unter der Maßgabe zu, dass es zu keinen schädlichen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter Mensch, Pflanzen, Tiere und Lebensgemeinschaften, Boden und Wasser, Klima und Luft sowie Kultur- und Sachgüter kommt.
- Untere Jagdbehörde: Informationen über beabsichtigte Maßnahmen, die zu Einschränkungen führen, sind 4 Wochen vor Maßnahmebeginn abzustimmen.

- Stellungnahmen des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt vom 13.02.2026
  - Im unmittelbaren Umfeld des geplanten Vorhabens befinden sich gemäß § 2 DenkmSchG LSA archäologische Kulturdenkmale
  - Rund um den Vorhabenbereich liegen mehrere verlassene Siedlungen, sogenannte Wüstungen.
    - Aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege bestehen darüber hinaus aufgrund der topographischen Situation und der naturräumlichen Gegebenheiten (Bodenqualität, Gewässernetz, klimatische Bedingungen) sowie analoger Gegebenheiten vergleichbarer Siedlungsregionen begründete Anhaltspunkte, dass bei Bodeneingriffen in der tangierten Region bislang unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden.
    - Um die Grundlage für eine denkmalrechtliche Genehmigung zu schaffen und die Vorgaben für die Dokumentation zu ermöglichen, muss aus facharchäologischer Sicht den Baumaßnahmen ein fachgerechtes und repräsentatives Dokumentationsverfahren (1. Dokumentationsabschnitt) vorgeschaltet werden. Im Anschluss ist zu prüfen, ob dem Bauvorhaben aus facharchäologischer Sicht zugestimmt werden kann - voraussichtlich nur unter der Bedingung, dass entsprechend § 14 (9) eine fachgerechte archäologische Dokumentation nach den derzeitig gültigen Standards des LDA LSA durchgeführt wird (Sekundärerhaltung).
    - Ein Antrag auf denkmalschutzrechtliche Genehmigung ist zu stellen.
- Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt vom 18.02.2026
  - Gegen die Planung bestehen aus Sicht des Bergbaus keine Bedenken.

- Unter Gelände stehen die Gesteine des Zechsteins an, die potentiell subrosionsgefährdete Horizonte aufweisen (bspw. Gips). Durch Kontakt mit Wasser kommt es zur Aus- bzw. Ablaugung (Verkarstung, Subrosion) der wasserlöslichen Gesteine (bspw. Gips), wodurch sich darin Hohlräume bilden können, die - in Abhängigkeit von den gebirgsmechanischen Eigenschaften der Deckschichten – bei ihrem Verbruch an der Erdoberfläche zu Erdfällen oder lokalen Senkungen führen können. Entsprechende Subrosionsauswirkungen an der Geländeoberfläche werden eher nicht auftreten, können allerdings nicht ausgeschlossen werden.
- Oberflächennah können Festgesteine des Unteren Buntsandsteins vorkommen. Meist ist der hangende Bereich als entfestigter Verwitterungshorizont ausgebildet, jedoch können gering bis nicht entfestigte Bereiche nicht ausgeschlossen werden.

- Stellungnahme des Amtes für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Mitte vom 09.02.2026
  - Mit Grund und Boden soll sparsam umgegangen werden, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.
  - Die Belange der Landwirtschaft sind durch die Entwicklung des Plangebietes (erheblicher Entzug von fast 13 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche mit überdurchschnittlichem Ertragswert) erheblich betroffen.
  - Bei dem betroffenen Areal handelt es sich ausschließlich um solche wertvollen Lössböden mit einer Ackerzahl von 90 (max. 100). Bei einer Skala der Zustandsstufen der Böden von 1 bis 7, entsprechen die Böden im vorliegenden Fall mit den Stufen 1 und 2 den Böden der höchsten Leistungsfähigkeit.
  - Mit der Umsetzung des geplanten Vorhabens sind auch mögliche Schäden auf den Flächen der angrenzenden Bewirtschafter zu berücksichtigen, entsprechende Schäden sind zu beseitigen bzw. zu ersetzen. Ertragsausfälle und Ernteverluste, die durch die geplanten Baumaßnahmen an landwirtschaftlich genutzten Flächen entstehen und in den Folgejahren nicht auszuschließen sind, sind entsprechend zu entschädigen.
  - Für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind keine weiteren intensiv genutzten Ackerflächen in Anspruch zu nehmen. Anstelle der Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist in Sachsen-Anhalt auch eine Anrechnung von Maßnahmen des Ökokontos (Ökokontomaßnahmen) zur Kompensation möglich.
- Stellungnahme des Unterhaltungsverbandes „Westliche Fuhne/Ziethe“ Bernburg vom 19.01.2026
  - Das Baufeld schließt an den Flutgraben, Gewässer Nummer 2/14 an und beinhaltet im Flurstück 29 den Wasserlauf 2/14/4. Diese sind Gewässer 2. Ordnung.
  - Da der Flutgraben in den Flurstücken 1007 und 1008 von der Nordseite her unterhalten wird, ergeht der Hinweis auf die Bestimmungen des § 50 WG LSA zu Gewässerrandstreifen.
  - Eine Überbauung eines Gewässers ist so ohne Weiteres nicht möglich. Da greift das WHG, § 36 sowie § 49 Wassergesetz Sachsen-Anhalt.

Während der Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen zum Entwurf abgegeben werden. Stellungnahmen sollen möglichst elektronisch an bauamt@stadt-koennern.de oder über das Beteiligungsportal übermittelt werden. Bei Bedarf können sie auch schriftlich an die Stadtverwaltung

Könnern, Markt 1, 06420 Könnern, oder bei der oben genannten Auslegungsstelle zur Niederschrift abgegeben werden.

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan Nr. 02/2025 „Gewerbe- und Industriegebiet Nord III“ nach Maßgabe des § 4a Abs. 5 BauGB unberücksichtigt bleiben, sofern die Stadt Könnern deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans nicht von Bedeutung ist.

Könnern, den **01.10.2026**

Martin Zbyszewski
Bürgermeister