

Auftraggeber: **Stadt Könnern**
Markt 1
06420 Könnern

Auftragnehmer: **StadtLandGrün**
Stadt- und Landschaftsplanung
Anke Bäumer und Astrid Friedewald GbR

Händelstraße 8
06114 Halle

Tel. (03 45) 239 772 15

Autoren: Dipl.-Geogr. Christine Freckmann
Stadtplanung

M. Sc. Stadtplanung Lars Matthias
Stadtplanung

Dipl.-Agraring Anke Bäumer
Landschaftsplanung

Yvette Trebel
CAD-Bearbeitung

Vorhaben: **Flächennutzungsplan
für das Gemeindegebiet der Stadt Könnern**

Vorhaben-Nr.: 24-578

Bearbeitungsstand: Vorentwurf
Januar 2026 / 19. Februar 2026

gefördert durch:



Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr
des Landes Sachsen-Anhalt

INHALTSVERZEICHNIS

Teil A - Begründung zum Flächennutzungsplan der Stadt Könnern	9
0 Bedeutung und Aufgabe des Flächennutzungsplans (FNP)	9
1 Einführung	10
1.1 Planungsgebiet.....	10
1.2 Allgemeine Planungsziele.....	10
1.3 Plangrundlagen, Baurecht und Begriffsbestimmungen	11
1.4 Verfahren.....	14
1.4.1 Aufstellungsverfahren gemäß § 204 Abs. 2 BauGB	14
1.4.2 Methodik (Planungsgrundsätze und Grundsätze der zeichnerischen Darstellung) ..	14
1.4.2.1 generelle Darstellung der Bauflächen	14
1.4.2.2 Darstellung der Ausstattung des Gemeindegebietes gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2 bis 10 BauGB.....	15
1.4.2.3 Kennzeichnungen gemäß § 5 Abs. 3 BauGB.....	16
1.4.2.4 Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 5 Abs. 4 und 4a BauGB.....	17
1.4.3 Einleitung des Flächennutzungsplanverfahrens (§ 2 Abs. 1 BauGB)	17
1.4.4 Gemeindenachbarliche Abstimmung (§ 2 Abs. 2 BauGB).....	17
1.4.5 Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden (§§ 3 und 4 BauGB).....	17
1.4.5.1 Frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	17
1.4.5.2 Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB.....	17
1.4.6 Fortgelten der bestehenden Flächennutzungspläne der Ortsteile der Stadt Könnern (Teil-FNP) bis zur Erlöschung ihrer Wirksamkeit.....	18
2 Höherrangige und übergeordnete Planungen	19
2.1 Raumordnung und Landesplanung.....	19
2.1.1 Raumordnungsgesetz (ROG)	19
2.1.2 Landesentwicklungsgesetz (LEntwG LSA)	19
2.1.3 Landesentwicklungsplan 2010 (LEP LSA)	19
2.1.4 Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP MD) [4].....	21
2.2 Fachplanungen.....	24
2.2.1 Altlasten.....	24
2.2.2 Bergbau.....	25
2.2.2.1 Bergbauberechtigungen [2].....	25
2.2.2.2 Stillgelegter Bergbau/Altbergbau	26
2.2.3 Denkmalpflege.....	29
2.2.4 Naturschutz und Landschaftsplanung	29

2.2.4.1	Schutzgebiete und -objekte	29
2.2.4.2	Biotopverbund	30
2.2.4.3	Landschaftsplanung.....	30
2.2.4.4	Geotopschutz	30
2.2.5	Wasserwirtschaft	31
2.2.5.1	Gewässer 1. Ordnung.....	31
2.2.5.2	Gewässer 2. Ordnung.....	31
2.2.5.3	Stehende Gewässer	31
2.2.5.4	Überschwemmungsgebiete	31
2.2.5.5	Hinweis zu Wasserhaushaltsgesetz und Wassergesetz Sachsen-Anhalt.....	31
2.2.6	Lärmaktionsplanung [9]	32
2.2.7	Verkehrsentwicklungsplan [11]	32
2.3	Übergemeindliche und städtische Planungen sowie städtebaulich relevante Förderprogramme und Initiativen	33
2.3.1	Förderung der regionalen ländlichen Entwicklung in Sachsen-Anhalt	33
2.3.1.1	LEADER	33
2.3.1.2	Integriertes Ländliches Entwicklungskonzept (ILEK).....	33
2.3.1.3	Dorferneuerung	33
2.3.2	Integriertes Gemeindliches Entwicklungskonzept (IGEK) [8].....	34
2.3.3	Städtebauförderung	34
2.3.4	Standortkonzept für Photovoltaik-Freiflächenanlagen, Fortschreibung [28].....	34
3	Bestandsanalyse und Bedarfsprognose	35
3.1	Naturräumliche Gliederung, Landschaftsraum, Geologie und Morphologie [10].....	35
3.2	Zukünftige Entwicklung der Stadt Könnern	36
3.3	Bevölkerung.....	36
3.3.1	Bevölkerungsstruktur	37
3.3.2	Bevölkerungsentwicklung	39
3.3.3	Bevölkerungsprognose und Einwohnerzielzahl.....	40
3.4	Wohnen	43
3.4.1	Wohnungsstruktur.....	43
3.4.2	Haushaltsstruktur.....	44
3.4.3	Wohnbedarf 2040	44
3.4.3.1	Entwicklung der Haushaltsstruktur bis 2040.....	44
3.4.3.2	zukünftiger Wohnflächenbedarf 2040.....	45
3.4.4	Wohnbaupotenzialfläche.....	48
3.4.4.1	Bauflächenentwicklung in der Kernstadt	50
3.4.4.2	Bauflächenentwicklung in den Ortsteilen	54

3.5	Wirtschaft	56
3.5.1	Wirtschaftliche Entwicklung	56
3.5.1.1	Bestand Industrie und Gewerbe.....	56
3.5.1.2	Bestand Land- und Forstwirtschaft	58
3.5.1.3	Entwicklungspotenzial	58
3.5.2	Erwerbsstruktur	60
3.5.3	Einzelhandel und Kaufkraft.....	61
3.6	Soziales	63
3.6.1	Kindertageseinrichtungen	63
3.6.2	Schulen und Bildungseinrichtungen.....	64
3.6.3	Kinder- und Jugendeinrichtungen	64
3.6.4	Einrichtungen der Altenpflege, seniorenrechtliches und betreutes Wohnen	65
3.6.5	Öffentliche Verwaltung.....	66
3.6.6	Gesundheit	66
3.6.7	Kirchen, religiöse Gemeinschaften und Friedhöfe.....	66
3.6.8	Einrichtungen zur Förderung des kulturellen, gemeinschaftlichen und gesellschaftlichen Lebens.....	67
3.6.9	Sportstätten, Sportflächen und Sondersportanlagen.....	68
3.6.10	Parkanlagen	69
3.6.11	Kleingärten (KG) / Wochenendhausgebiete (Bungalowsiedlungen)	70
3.6.12	Spielplätze für Kinder und Jugendliche	72
3.6.13	Feuerwehr	72
3.7	Verkehr.....	73
3.7.1	Schienenverkehr.....	73
3.7.2	Straßenverkehr.....	73
3.7.3	Rad- und Wanderwege.....	74
3.7.4	Schifffahrt und Fährverbindung.....	74
3.7.5	Sonderlandeplatz [26].....	74
3.8	Technische Infrastruktur	75
3.8.1	Wasser und Abwasser	75
3.8.1.1	Trinkwasser	75
3.8.1.2	Abwasser.....	75
3.8.2	Energieversorgung	75
3.8.2.1	Strom.....	75
3.8.2.2	Gas.....	75
3.8.3	Telekommunikation.....	75
3.8.3.1	Alternative Energiegewinnung (regenerativ)	76
3.8.4	Abfallbeseitigung	77

3.8.5	Fernmeldewesen/ Telekommunikation / Kommunikation	77
3.8.6	Pipeline.....	77
5	Plandarstellungen	79
5.1	Wohnbauflächen (gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO) .	79
5.1.1	Wohnbauflächen Bestand.....	79
5.1.2	Wohnbauflächen Planung.....	79
5.1.2.1	Kernstadt	79
5.1.2.2	Ortschaften.....	81
5.2	Gemischte Bauflächen (gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)	83
5.2.1	Gemischte Bauflächen Bestand.....	83
5.2.2	Gemischte Bauflächen Planung.....	83
5.3	Gewerbliche Bauflächen (gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)	84
5.3.1	Gewerbliche Bauflächen Bestand	84
5.3.2	Gewerbliche Bauflächen Planung	84
5.4	Sonderbauflächen (gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)	85
5.4.1	Sondergebiet Biogas (SO _{Bio}).....	85
5.4.2	Sondergebiet Freizeit und Erholung (SO _{FE})	85
5.4.3	Sondergebiet Grundversorgung (SO _{GV})	86
5.4.4	Sondergebiet Kartbahn (SO _{Kart})	86
5.4.5	Sondergebiet Kinder- und Jugenddorf (SO _{KJD}).....	86
5.4.6	Sondergebiet Photovoltaikanlagen (SO _{PV})	86
5.4.7	Sondergebiet Reiten (SO _{Reiten})	87
5.4.8	Sondergebiet Windkraftanlage (SO _{Wind})	87
5.4.9	Sondergebiet Wochenendhaus (SO _{Woch}).....	88
5.4.10	Sondergebiet Verkehrsdienstleistungszentrum (SO _{VDLZ}).....	88
5.5	Gemeinbedarfsflächen (gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB).....	88
5.5.1	Gemeinbedarfsflächen Bestand.....	88
5.5.1.1	Öffentliche Verwaltung.....	88
5.5.1.2	Schule	89
5.5.1.3	Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	89
5.5.1.4	Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	89
5.5.1.5	Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	89
5.5.1.6	Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	89
5.5.1.7	Feuerwehr	90
5.5.2	Gemeinbedarfsfläche Planung.....	90

5.6	Verkehrsflächen (gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB).....	90
5.6.1	Schienenverkehr.....	90
5.6.2	Straßenverkehr.....	90
5.6.3	Rad- und Wanderwege.....	90
5.6.4	Schifffahrt und Fährverbindung.....	90
5.6.5	Flugverkehr.....	90
5.7	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und die Abwasserbeseitigung (gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB).....	91
5.7.1	Flächen und Anlagen für Ver- und Entsorgungsanlagen.....	91
5.8	Hauptleitungen für die Ver- und Entsorgung (gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB).....	91
5.9	Grünflächen (gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB).....	91
5.9.1	Parkanlagen.....	91
5.9.2	Kleingärten.....	91
5.9.3	Spielplätze.....	92
5.9.4	Festplatz.....	92
5.9.5	Sportplätze und sonstige öffentliche Freisportanlagen.....	92
5.9.6	Friedhöfe.....	92
5.9.7	Sonstige Grünflächen.....	92
5.10	Wasserflächen (gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB).....	93
5.11	Landwirtschaft (gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB).....	93
5.12	Wald und Forstwirtschaft.....	93
5.13	Natur- und Landschaftsschutz, Landschaftspflege (gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB).....	93
5.14	Kennzeichnungen gemäß § 5 Abs. 3 und 4 BauGB.....	94
5.14.1	Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind (Bergbauberechtigung).....	94
5.14.2	Flächen für besondere Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen (Altbergbau) ...	94
5.14.3	Altlasten.....	94
5.15	Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 5 Abs. 4 und 4a BauGB.....	94
5.15.1	Überschwemmungsgebiete.....	94
5.15.2	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzgebieten sowie Darstellung von Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes.....	94
5.15.3	Klimaschutz.....	95
6	Eingriffe und Ausgleichbarkeit.....	95
7	Flächenbilanz.....	96

Teil B - Umweltbericht	97
1 Einleitung	97
1.1 Vorbemerkung.....	97
1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan sowie deren Berücksichtigung.....	97
1.3 Weiteres Vorgehen.....	98
LITERATURVERZEICHNIS	99

Tabellenverzeichnis

Tab. 1.1: Ortschaften der Stadt Könnern.....	10
Tab. 1.2: rechtskräftige sowie im Aufstellungsverfahren befindliche verbindliche Bauleitplanungen der Stadt Könnern gegliedert nach Ortschaften.....	12
Tab. 1.3: Aktualität bereits vorliegender FNP der Ortschaften (Teil-FNP) [2].....	18
Tab. 2.1: Flächen mit Bergbauberechtigungen.....	25
Tab. 3.1: Verteilung der Bevölkerung auf die einzelnen Ortschaften zum Stichtag 31.12.2023.....	37
Tab. 3.2: Bevölkerungsentwicklung der Stadt Könnern 2018 bis 2023 zum 31.12. des Jahres.....	39
Tab. 3.3: Bevölkerungsentwicklung in den Ortsteilen in den Jahren 2010 bis 2023 (zum 31.12. des Jahres).....	39
Tab. 3.4: Ergebnis der 6. und 7. Regionalisierte Bevölkerungsprognose für die Stadt Könnern.....	40
Tab. 3.5: Ergebnis der Bevölkerungsprognose der Bertelsmann Stiftung für die Stadt Zerbst/Anhalt.....	41
Tab. 3.6: Wohngebäude und Wohnungen in Wohngebäuden nach Baujahr (Stand 2022)..	43
Tab. 3.7 Entwicklung der Haushaltsgröße der Privathaushalte bis 2040 für Deutschland und die neuen Länder in Varianten.....	44
Tab. 3.8 Wahrscheinliche Entwicklung der Anzahl privater Haushalte in der Stadt Könnern auf der Grundlage der ermittelten durchschnittlichen Haushaltsgröße sowie der 7. Regionalisierten Bevölkerungsprognose.....	45
Tab. 3.9 Ermittlung der Wohnungsnachfrage sowie des Wohnungsbedarfes im Jahr 2040	47
Tab. 3.10: Ermittlung des innerörtlichen über § 34 BauGB (Baulückenschluß/ Abrundung) bzw. nach § 30 BauGB (Aufstellung verbindlicher Bauleitplan) zu entwickelndes Wohnpotenzial in der Kernstadt und in den Ortschaften.....	49
Tab. 3.11: Beschreibung Gebäude-Typen und Wohndichte (Bruttobauflächen, die Verkehrserschließungsanlagen und weitere Nutzungen inkludieren).....	53
Tab. 3.12: Kernstadt Könnern - Wohnpotenzial unter Berücksichtigung des städtebaulichen Entwicklungsziels (Gebäudetyp).....	53
Tab. 3.13: Ortschaften - Wohnpotenzial im Rahmen der Eigenentwicklung (Entwicklung über § 30 BauGB).....	55
Tab. 3.14: bestehende gewerbliche und landwirtschaftliche Nutzungen in der Stadt Könnern.....	56

Tab. 3.15:	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wohn- und Arbeitsort mit Pendlerdaten	60
Tab. 3.16:	Anzahl der Arbeitslosen gegliedert nach ausgewählten Altersgruppen in der Stadt Könnern	61
Tab. 3.17:	Kinderbetreuungseinrichtungen (Stand 12/2019)	63
Tab. 3.18:	allgemeinbildende Schulen in der Stadt Könnern	64
Tab. 3.19:	Einrichtungen der offenen Kinder- und Jugendarbeit	65
Tab. 3.20:	Angebote für seniorengerechtes und betreutes Wohnen (Liste nicht abschließend)	65
Tab. 3.21:	Kirchen und Friedhöfe in der Stadt Könnern	66
Tab. 3.22:	öffentliche dem kulturellen und gesellschaftlichen Gemeinschaftsleben in den Ortschaften dienende Einrichtungen (nicht abschließend)	67
Tab. 3.23:	Sport- und Turnhallen, Sportanlagen und Sondersportanlagen in der Stadt Könnern	68
Tab. 3.24:	Kleingartenanlagen (KG) im Stadtgebiet	70
Tab. 3.25:	Öffentliche Spielplätze der Stadt Könnern	72
Tab. 3.26:	Standorte der Ortsfeuerwehren im Stadtgebiet	73
Tab. 7.1:	Flächenbilanz zur Planzeichnung des Flächennutzungsplans Könnern (<i>Erarbeitung mit der Entwurfsfassung</i>)	96

Abbildungsverzeichnis

Abb. 3.1:	Altersgruppenverteilung (anteilig) in der Stadt Könnern im Vergleich zum Salzlandkreis und dem Land Sachsen-Anhalt zum Stichtag 31.12.2023	38
Abb. 3.2:	Gliederung nach Kindern und Jugendlichen (0-24 Jahre), Erwerbstätige (25-64 Jahre) und Senioren (65 und älter) in den einzelnen Ortschaften der Stadt Könnern zum Stand 31.12.2019	38
Abb. 3.3:	Bevölkerungsentwicklung – Vergleich der realen Bevölkerungsentwicklung und Zielzahl 2040 (Daten des Einwohnermeldeamtes Könnern, der 6./ 7. Regionalisierten Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt sowie der Bertelsmann-Stiftung)	42
Abb. 3.4:	Entwicklung der Kaufkraftkennziffer	62

Anlagenverzeichnis

Anlage 1:	Erfassung Bauflächenpotenziale im Stadtgebiet (Tabelle)
Anlage 2:	Naturschutz und Wasserwirtschaft (Beiplan)
Anlage 3:	<i>Altlastenverdachtsflächen gemäß Datei schädlicher Bodenveränderungen*</i> und Altlasten (DSBA) des Landkreises Salzlandkreis sowie Informationen zu Geologie und Bergwesen (<i>Tabelle*</i> sowie Beiplan)

* *Informationen über die im Altlastenkataster des Salzlandkreises erfassten Altlastverdachtsflächen und Altlasten für das Gemeindegebiet Könnern werden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung erwarten.*

Teil A - Begründung zum Flächennutzungsplan der Stadt Könnern

0 Bedeutung und Aufgabe des Flächennutzungsplans (FNP)

Nach § 1 Abs. 1 BauGB ist es Aufgabe der Bauleitplanung, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Gemeindegebiet vorzubereiten und zu leiten.

Das Bauleitplanverfahren ist zweistufig aufgebaut. Der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan, stellt dabei die übergeordnete Planung dar, aus dem wiederum detaillierte und verbindliche Bauleitpläne entwickelt werden können.

Der Flächennutzungsplan stellt für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in ihren Grundzügen dar (§ 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Er ist damit die umfassende räumliche Planung auf kommunaler Ebene.

Der Plan enthält die Vorstellungen der Kommune über die Nutzung der bebauten und bebaubaren Flächen sowie der auch künftig von einer Bebauung freizuhaltenen Flächen. Er umfasst einen Planungshorizont von etwa 10-15 Jahren.

Eine wesentliche Aufgabe des Flächennutzungsplans liegt in der Umsetzung übergeordneter Vorgaben und der Lenkung nachfolgender Planungen. Neben den Planungen der Kommune gibt der Flächennutzungsplan auch Auskunft über die Planungen anderer Behörden, sofern sie sich auf die räumliche Ordnung im Gemeindegebiet auswirken.

Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohle der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.

Die Ausweisungen im Flächennutzungsplan berücksichtigen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1-14 BauGB u.a. die allgemeinen Anforderungen an gesunde und sichere Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, die Entwicklung und Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes sowie Belange des Denkmalschutzes, Erfordernisse von Gottesdienst und Seelsorge, Belange des Umweltschutzes, der Wirtschaft, des Verkehrs, der Verteidigung und des Zivilschutzes, des Hochwasserschutzes, Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden, die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen, sonstige städtebauliche Planungen sowie den Klimaschutz.

Da der Flächennutzungsplan die verbindliche Bodennutzung nur vorbereitet und nicht regelt, entfaltet er keine unmittelbare Rechtswirkung gegenüber Dritten. Das heißt, er hat keine direkte Auswirkung auf den Bürger. Er löst jedoch eine Rahmen setzende Selbstbindung der an der Aufstellung beteiligten öffentlichen Planungsträger aus. Dies bedeutet, die Zielstellungen der Kommune müssen sich in nachfolgenden Planungen wiederfinden.

Die vorliegende Begründung ist in ihrem Aufbau folgendermaßen gegliedert:

- Darstellung der Vorgaben aus übergeordneten und Fachplanungen für die Region sowie den Geltungsbereich des Flächennutzungsplans Könnern
- Darstellung der Gegebenheiten, Konfliktpunkte und Potentiale im Gemeindegebiet und im Umfeld,
- Prognosen, Schlussfolgerungen, kommunale Zielvorstellungen

Der vgl. Rahmen sowie die Entscheidungsfindung der Kommune, besonders zu den Darstellungen der Baugebiete, wird in der Begründung nachvollziehbar beschrieben. Insbesondere die gemeindliche Abwägung im Vorfeld der vorbereitenden Bauleitplanung hinsichtlich der unterschiedlichen, sich z. T. entgegenstehenden Belange kann so verdeutlicht werden.

1 Einführung

1.1 Planungsgebiet

Die Einheitsgemeinde Stadt Könnern (im Weiteren als Stadt Könnern bezeichnet) befindet sich im Süden des Landkreises Salzlandkreis in Sachsen-Anhalt.

Zum 31.12.2023 leben in der Stadt 8.115 Einwohner [1]. Der Sitz der Stadtverwaltung befindet sich in Könnern.

Die Stadt Könnern mit einer Fläche von 12.536 ha (Stand 31.12.2022) [1] wird aus folgenden 11 Ortschaften mit zugehörigen Ortsteilen gebildet:

Tab. 1.1: Ortschaften der Stadt Könnern

Ortschaft		mit den zugehörigen Ortsteilen	Zugehörig zur Stadt seit / durch
BEL	Beesenlaublingen	Beesenlaublingen, Beesedau, Kustrena, Mukrena, Poplitz, Zweihausen	01.01.2005 / Eingemeindung
BE	Belleben	Belleben, Haus-Zeitz, Piesdorf	01.01.2005 / Eingemeindung
CÖ	Cörmigk	Cörmigk	01.01.2010 / Eingemeindung
ED	Edlau	Hohenedlau, Kirchedlau, Mitteleldlau, Sieglitz	01.01.2010 / Eingemeindung
GE	Gerlebogk	Gerlebogk, Berwitz	01.01.2010 / Eingemeindung
GO	Golbitz	Golbitz, Garsena	01.01.2003 / Eingemeindung
KÖ	Könnern	Könnern, Nelben, Trebnitz	01.05.1997 /Eingemeindung
LE	Lebendorf	Lebendorf, Bebitz, Trebitz	01.01.2003 / Eingemeindung
ST	Strenznaundorf	Strenznaundorf	01.01.2005 / Eingemeindung
WI	Wiendorf	Wiendorf, Ilbersdorf, Pfitzdorf	01.01.2010 / Eingemeindung
ZI	Zickeritz	Zickeritz, Brucke, Zellewitz	01.01.2003 / Eingemeindung

Quelle: [1]

Für das Plangebiet der Stadt Könnern liegen wirksame Flächennutzungsplanungen für die Ortschaften Cörmigk, Edlau, Gerlebogk und Könnern (vgl. Pkt. 1.4.7) vor:

1.2 Allgemeine Planungsziele

Die Stadt Könnern beabsichtigt zur planerischen Steuerung der Entwicklung ihres Gemeindegebietes die Aufstellung des Flächennutzungsplans. Damit soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung im Stadtgebiet in seiner Begrenzung ab dem 01.01.2010 erreicht werden.

Die Stadt Könnern verfolgt zunächst folgende generelle Planungsziele.

Für die Entwicklung der Kommune ist eine relativ stabile Bevölkerungszahl unabdingbar. Dazu sind entsprechende Flächendarstellungen zur Sicherung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung ebenso wie für Gewerbe als wirtschaftliche Basis erforderlich. Dies soll durch folgende Planungsziele erreicht werden:

- Gewährleistung einer abgestimmten Entwicklung innerhalb des Plangebietes sowie der Planungsregion
- Darstellung der weiteren Entwicklung der Kommune in Bezug auf Wohnungsbau und Gewerbeentwicklung

- gezielte Steuerung des Wohnungsneubaus, Vermeidung der weiteren Zersiedlung der Landschaft
- Ausweisung von gemischten und gewerblichen Bauflächen zur Stärkung der lokalen Wirtschaftskraft
- Erhaltung und Entwicklung des ortstypischen Erscheinungsbildes
 - Ausweisung ortsbildprägender Grünflächen
 - vielfältige Umnutzungsmöglichkeiten durch Zuordnung von Bauflächen
 - ggf. Rückbau ortsuntypischer, ungenutzter Bebauung
- Sicherung der Entwicklung der Land- und Forstwirtschaft als wichtiger Wirtschaftsfaktor durch entsprechende Flächendarstellungen
- Entwicklung der Erholungsnutzung
- Entwicklung von Natur und Landschaft
 - Erhaltung und Weiterentwicklung besonders wertvoller Landschaftsbestandteile
- Schutz und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen, wie Boden, Wasser und Luft
- Gewährleistung einer angemessenen verkehrlichen Erschließung
- Sicherung einer angemessenen infrastrukturellen Ausstattung
- Klimaschutz und Klimaanpassung.

1.3 Plangrundlagen, Baurecht und Begriffsbestimmungen

Grundlage für die Plandarstellungen sind die digitalen Topographischen Karten des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt im Maßstab 1:10.000 (DTK 10).

Die Stadt Könnern verfügt über eine Lizenzvereinbarung für das Geoleistungspaket des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt für kommunale Gebietskörperschaften unter dem Zeichen © Geobasisdaten-DE / LVermGeo, 2022, B-82-7013371-2022. Bestandteil dieser Vereinbarung ist eine Vervielfältigungserlaubnis.

An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass die Gemeindegebiets- und Ortsteilgrenzen der Amtlichen Liegenschaftskarte (ALK) teilweise leicht von den in der DTK 10 dargestellten Grenzverläufen abweichen. Die Darstellung der Begrenzungen in der Planzeichnung erfolgt auf der Grundlage der ALK. Die ALK wird jedoch in der Planzeichnung nicht sichtbar dargestellt. Somit verlaufen die Gemeindegebiets- und Ortsteilgrenzen teilweise nicht genau auf den in der DTK 10 dargestellten Grenzlinien.

Das vorliegende Zahlenmaterial wurde vom Statistischen Landesamt Sachsen-Anhalt übernommen und durch Angaben der Kommune, des Landkreises bzw. anderer Behörden ergänzt.

Folgende Bebauungspläne und Satzungen nach BauGB sind innerhalb des Stadtgebiets Könnern rechtskräftig bzw. befinden sich im Verfahren:

Tab. 1.2: rechtskräftige sowie im Aufstellungsverfahren befindliche verbindliche Bauleitplanungen der Stadt Könnern gegliedert nach Ortschaften

Ortschaft	Nr.	Bezeichnung	In Kraft seit	Art	Information
Beesenlaublingen	1/2013	„Am Zoll in Beesedau“	05.05.2018	MI GE	100% belegt ca. 50 % in Nutzung
	1/2015	„Photovoltaikanlage ehemalige Borstenzurichterei Beesenlaublingen“	16.02.2022	SO _{PV}	Vollständig umgesetzt
	2/2015	„Photovoltaikanlage – Gipsbruch Beesenlaublingen“	26.11.2018	SO _{PV}	Vollständig umgesetzt
	2/2020	„Photovoltaikanlage Ixelweg“	21.04.2023	SO _{PV}	Vollständig umgesetzt
Belleben	02/2018	„Biogasanlage Belleben“	18.08.2020	SO _{Bio}	Vollständig umgesetzt
Cörmigk	--	--	--	--	--
Edlau	1	„Der Stoben“	15.02.1995	WA	zu 80 % belegt
Gerlebogk	1/2018	„Photovoltaikanlage Tongrube Gerlebogk“	20.03.2021	SO _{PV}	Vollständig umgesetzt
Golbitz	01/2020	„PV-Anlage Golbitz“	16.02.2022	SO _{PV}	umgesetzt
	1/2014	„Gewerbegebiet am Backfeld Golbitz“	01.12.2017	GE	20% umgesetzt
Könnern	Nr. 1	Gewerbe-/ Industriegebiet Süd 5. Änderung	genehmigt am 08.12.1992 rechtskräftig seit 22.04.2003	GE/GI	Teilweise umgesetzt Potenzialflächen vorhanden
	03/2021	„Gewerbegebiet Süd II“	02.03.2023	GE	Vollständig umgesetzt
	Nr. 4	Gewerbe- und Sondergebiet Nord 1. Änderung	15.10.1996 rechtskräftig seit 12.07.2008	GE SO	SO Verkehrsdienst- leistungszentrum
	04/2021	Erweiterung Gewerbegebiet Nord I	16.06.2023	GE SO	SO Verkehrsdienst- leistungszentrum
	01/2021	Gewerbegebiet Nord II	rechtskräftig seit 18.09.2022	GE	GE
	02/2025	Gewerbe- und Industriegebiet Nord III	--	GE, GI	Im Verfahren, Aufstellungs- beschluss vom 04.06.2025
	01/2011	„Westlich Köthener Straße“	23.07.2013	GE GEe Gemein- bedarf Grün	öffentliche Ver- anstaltungen Hausgarten

Ortschaft	Nr.	Bezeichnung	In Kraft seit	Art	Information
Lebendorf	03/2020	„Erweiterung B-Plan „Westlich Köthener Straße“	14.04.2022	SO	SO Pferdetherapie
	1-2009	„Wiesenstraße“	15.12.2009	MI Grün	100% umgesetzt privates Grün
	15	„Kleine Malzfabrik“	06.05.2006	MI Gemein- bedarf	Teilweise umgesetzt Vollständig umgesetzt
	16	Alte Butterfabrik	07.07.2006	WA MI Gemein- bedarf	
	18	„Am Bahnhof“	17.07.1997	MI	Teilweise umgesetzt
	2	Bernburger Straße		MI GEe SO	SO Bau-/ Heimwerkermarkt SO großflächiger Einzelhandel Teilweise umgesetzt
		2. Änderung	19.4.2024	WA	0% umgesetzt
	3	„Martha-Brautzsch-Straße“	04.04.2006	WA	umgesetzt
ES	Einbeziehungssatzung für den Ortsteil Nelben	21.06.2024	WA	0 % umgesetzt	
Strenz-naundorf	--	--	--	--	--
Wiendorf	--	--	--	--	--
Zickeritz	--	--	--	--	--
Beesen-laublingen	1/2013	„Am Zoll in Beededau“	05.05.2018	MI GE	100% belegt ca. 50 % in Nutzung

Quelle: Stadt Könnern, www.stadt-koennern.de/b-plan-service.php Abrufdatum 03/2025

Zur eindeutigen begrifflichen Bestimmung werden im Weiteren folgende Begriffe verwendet:

Gebietsabgrenzung:

Stadt Könnern entspricht dem gesamten Gebiet der Einheitsgemeinde Stadt Könnern in ihrer Grenze ab dem 01.01.2010 (Summe der 11 Ortschaften)

Kernstadt Könnern zentraler Ort Könnern (Grundzentrum)

Ortschaft entspricht dem Gebiet der einzelnen Ortschaft

Ortsteil die einzelnen Ortschaften werden aus Ortsteilen gebildet (vgl. Tab. 1.1)

1.4 Verfahren

1.4.1 Aufstellungsverfahren gemäß § 204 Abs. 2 BauGB

Für im Ergebnis einer Gemeindegebietsreform neu gebildete Gemeinden besteht gemäß § 204 Abs. 2 BauGB „die Befugnis und die Pflicht, ... fortgeltende Flächennutzungspläne für das neue Gemeindegebiet durch einen neuen Flächennutzungsplan zu ersetzen ...“.

1.4.2 Methodik (Planungsgrundsätze und Grundsätze der zeichnerischen Darstellung)

Im Rahmen der Digitalisierung der einzelnen vorliegenden Teil-FNP in ihren jeweiligen Ständen erfolgt eine Überprüfung und Anpassung der Bauflächen hinsichtlich ihrer Flächenabgrenzung anhand aktueller topografischer Karte (DTK 10), mittels Luftbild und der Amtlichen Liegenschaftskarte (ALK).

Die Darstellung der Bauflächen erfolgt auf der Grundlage von Bedarfsermittlungen, Vorortbegehungen sowie Auswertungen verbindlicher Bauleitplanungen und deren Umsetzungsgrad. Darüber hinaus wurden die Bauflächen hinsichtlich der Überlagerung übergeordneter Planungsziele und sich daraus ergebender Beschränkungen geprüft.

1.4.2.1 generelle Darstellung der Bauflächen

Folgende Grundsätze werden festgelegt:

- Es werden auf der Flächennutzungsplan-Ebene die Bauflächen ausschließlich nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung gemäß § 1 Abs. 1 BauNVO dargestellt.
- Für die Flächen, für die ein verbindliches Bauleitplanverfahren durchgeführt wird, erfolgt die Darstellung der Bauflächen aus der nachrichtlichen Übernahme der in der verbindlichen Bauleitplanung getroffenen Festsetzung nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung gemäß § 1 Abs. 1 BauNVO.
- Sonderbauflächen werden mit der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung gemäß § 1 Abs. 2 BauNVO (Sondergebiet mit Zweckbestimmung SO_{Zweck}) dargestellt.
Die Darstellung der Zweckbestimmung des jeweiligen Sondergebietes ergibt sich aus den Festsetzungen vorliegender verbindlicher Bauleitplanungen (rechtskräftig, im Verfahren), aus vorliegenden Fachplanungen, aus den Bestandsnutzungen bzw. aus zukünftigen städtebaulichen Planungszielen.
Mit diesem Vorgehen soll die zukünftige Art der Flächennutzung schon auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung festgelegt werden, um den Entwicklungsspielraum dieser Flächen enger zu fassen und einzugrenzen.
- Es sind nur dann Bauflächen dargestellt, wenn diese gemäß § 33 BauGB, § 34 Abs. 1 BauGB oder durch eine Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB zu einem Baugebiet entwickelt werden können.
- Einzelgrundstücke im Außenbereich werden ab einer gewissen Größe (drei und mehr Hauptgebäude) als Baufläche dargestellt. Damit soll diesen Flächen eine gewisse Entwicklung über den gemäß § 35 BauGB zulässigen Bestandsschutz hinausgehend zugestanden werden, soweit öffentliche Belange nicht beeinträchtigt oder diesen entgegensteht. Hinsichtlich der baulichen Entwicklung sind Einzelfallentscheidungen im Rahmen des Bauantragsverfahrens zu treffen. Eine Entstehung, Verfestigung bzw. Erweiterung einer Splittersiedlung ist nicht gewünscht.
Sonstige Einzelgrundstücke (ein und zwei Hauptgebäude und weitere Nebengebäude) werden nicht als Baufläche dargestellt. Für diese gilt der Bestandsschutz gemäß § 35 BauGB.

- Bauflächen, die in einem zu beachtenden Überschwemmungsgebiet liegen, werden dargestellt, wenn sie Bestandteil eines Bebauungszusammenhangs sind.
- Hausgärten innerhalb der Bauflächen (Innenbereich) werden als Bestandteil dieser dargestellt. Im Übergangsbereich zum Außenbereich werden Hausgartenflächen ab einer bestimmten Flächengröße als Grünfläche ohne Zweckbestimmung dargestellt.
- Bei der Darstellung von Bauflächen gilt das Grundprinzip, dass die ursprünglichen Ortskerne in den Ortsteilen nicht durch Neuentwicklungen von Bauflächen verschmelzen (Ablesbarkeit der historischen Ortsstrukturen).

1.4.2.2 *Darstellung der Ausstattung des Gemeindegebietes gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2 bis 10 BauGB*

Gemeinbedarfseinrichtungen

- Es werden nur die bestehenden und zukünftig weiterzuführenden Gemeinbedarfseinrichtungen dargestellt.
- Die Gemeinbedarfseinrichtungen werden entsprechend ihrer Nutzung durch Signatur gekennzeichnet und ab einer bestimmten Flächengröße zusätzlich als Fläche für Gemeinbedarf dargestellt.

Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

- Die Anlagen und Einrichtungen werden in der Begründung benannt und durch entsprechendes Planzeichen gekennzeichnet.

Verkehrsflächen

- Es werden nur die überörtlichen und örtlichen Hauptverkehrs- und Erschließungsstraßen dargestellt.

Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen sowie Hauptver- und Entsorgungsleitungen

- Es werden ausschließlich die in Betrieb befindlichen Ver- und Entsorgungsanlagen sowie die überörtlichen Hauptver- und Entsorgungsleitungen durch entsprechendes Planzeichen gemäß Nr. 7 PlanzVO dargestellt. Ab einer bestimmten Flächengröße erfolgt eine Darstellung als Fläche für Versorgungsanlagen.

Grünflächen

- Es erfolgt eine Überprüfung der Flächen hinsichtlich ihrer Abgrenzung anhand aktueller topografischer Karte (DTK 10), mittels Luftbild und der Amtlichen Liegenschaftskarte (ALK) sowie ein Abgleich der Darstellung der Zweckbestimmung mit der aktuellen bzw. geplanten Nutzung der Grünfläche.
- Die Darstellung der Grünflächen erfolgt auf der Grundlage des § 5 Abs. 2 Nrn. 5 und 10 BauGB. Somit werden Grünflächen hinsichtlich ihres Charakters sowie ihrer Nutzungsart unterschieden. Es erfolgt dabei die Darstellung hinsichtlich ihrer Zweckbestimmung und damit ihrer zukünftigen Nutzung (mögliche Zweckbestimmung: Sportplatz, Friedhof, Dauerkleingarten gemäß Bundeskleingartengesetz (BkleinG), Freibad, Parkanlagen).

Grünflächen ohne Zweckbestimmung werden der Kategorie sonstige Grünflächen zugeordnet. Dabei handelt es sich überwiegend um folgende Nutzungen:

- Innerörtliche oder direkt an den Siedlungskern angrenzende Flächen, die in ihrem Charakter nicht dem Begriff Landwirtschaft im Sinne des § 201 BauGB zuzuordnen sind.
- Grundstücken zugeordnete Hausgärten mit entsprechender hausgartentypischer Nutzung.
- Flächen im Außenbereich, die in ihrem Charakter nicht dem Begriff Landwirtschaft im Sinne des § 201 BauGB zuzuordnen sind.
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (in diesem Fall erfolgt die Überlagerung der Grünfläche durch das entsprechende Planzeichen).

Flächen für Nutzungsbeschränkungen und für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S. des BImSchG

- Die Darstellung erfolgt auf der Grundlage aktueller Gegebenheiten und Planungen.
- Es erfolgt eine nachrichtliche Übernahme von Hinweisen aus den im Rahmen der Trägerbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen.

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft

- Die Darstellung erfolgt auf der Grundlage aktueller Gegebenheiten und Planungen.
- Es erfolgt eine nachrichtliche Übernahme von Hinweisen aus den im Rahmen der Trägerbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen.

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Gewinnung von Bodenschätzen

- Es erfolgt eine nachrichtliche Übernahme von Hinweisen aus den im Rahmen der Trägerbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen.

Flächen für die Landwirtschaft und Waldflächen

- Die Darstellung erfolgt auf der Grundlage aktueller Gegebenheiten sowie durch Überprüfung der Flächen hinsichtlich ihrer Abgrenzung anhand aktueller topografischer Karte (DTK 10), mittels Luftbild und der Amtlichen Liegenschaftskarte (ALK).
- Flächen für die Landwirtschaft ergeben sich aus § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB und § 201 BauGB. Gem. § 201 BauGB bedeutet der Begriff Landwirtschaft im Sinne des BauGB insbesondere der Ackerbau, die Wiesen- und Weidewirtschaft einschließlich Tierhaltung (soweit das Futter überwiegend auf den zum landwirtschaftlichen Betrieb gehörenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen erzeugt werden kann), die gartenbauliche Erzeugung, der Erwerbsobstbau und der Weinbau.
Demnach werden „landwirtschaftlich genutzt Grünflächen“ als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.
- Die Darstellung der Waldflächen ergibt sich aus § 5 Abs. 2 Nr. 9b BauGB.

1.4.2.3 Kennzeichnungen gemäß § 5 Abs. 3 BauGB

- Die Darstellung basiert auf der Grundlage des Raumordnungskatasters.
- Es erfolgt eine nachrichtliche Übernahme von Hinweisen aus den im Rahmen der Trägerbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen.

1.4.2.4 Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 5 Abs. 4 und 4a BauGB

- Die Darstellung basiert auf der Grundlage des Raumordnungskatasters.
- Es erfolgt eine nachrichtliche Übernahme von Hinweisen aus den im Rahmen der Trägerbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen.

1.4.3 Einleitung des Flächennutzungsplanverfahrens (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Die Aufstellung des Flächennutzungsplans Könnern wurde durch den Stadtrat der Stadt Könnern am 28.08.2024 (Beschluss-Nr. 073/2024) gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am im Amtsblatt Nr. der Stadt Könnern.

1.4.4 Gemeindenachbarliche Abstimmung (§ 2 Abs. 2 BauGB)

Die förmliche gemeindenachbarliche Abstimmung nach § 2 Abs. 2 BauGB erfolgt verfahrensmäßig im Rahmen der Behördenbeteiligung.

1.4.5 Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden (§§ 3 und 4 BauGB)

1.4.5.1 Frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Der Stadtrat der Stadt Könnern hat in seiner Sitzung am 18.02.2026 den Vorentwurf des Flächennutzungsplans Könnern (Beschluss-Nr.) gebilligt und den Vorentwurf zur Offenlage bestimmt. Dabei wurde per Beschluss festgelegt, dass *die aktuellen Daten des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt der Fortschreibung des Bevölkerungsstandes (Abrufdatum 02/2026) für die Jahre 2022, 2023 und 2024 in Pkt. 3.3.3 Abb. 3.3 sowie dem Pkt. 3.4.3.2 in die Begründung des Vorentwurfes zu übernehmen sind und die Begründung in den benannten Punkten entsprechend zu aktualisieren ist.* Zur Dokumentation wurde die aktualisierte Begründung auf Januar 2026 / 19. Februar 2026 datiert.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in Form einer öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs des Flächennutzungsplans Könnern im Bauamt der Stadt Könnern in der Zeit vom bis einschließlich Die amtliche Bekanntmachung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung erfolgte ortsüblich am im Amtsblatt Nr. der Stadt Könnern. Gemäß § 4a Abs. 4 BauGB erfolge im gleichen Zeitraum die Einstellung der auszulegenden Unterlagen auf der Internetseite der Stadt Könnern.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt sein könnten, wurde mit Schreiben vom der Vorentwurf des Flächennutzungsplans Könnern gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme übergeben. Sie wurden des Weiteren zur Äußerung im Hinblick auf den Umfang und erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

Der Stadtrat hat die zum Vorentwurf des Flächennutzungsplans Könnern eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und die im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung abgegebenen Stellungnahmen der beteiligten Behörden, sonstigen Träger öffentliche Belange sowie der Nachbargemeinden in seiner Sitzung am (Beschluss-Nr.) geprüft und einen Abwägungsbeschluss gefasst.

1.4.5.2 Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Der Stadtrat der Stadt Könnern hat in seiner Sitzung am den Entwurfsbeschluss (Beschluss-Nr.) gefasst und den Entwurf des Flächennutzungsplans Könnern zur Offenlage bestimmt.

Der Entwurf des Flächennutzungsplans Könnern einschließlich Begründung mit Umweltbericht

und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich im Bauamt der Stadt Könnern öffentlich ausgelegt. Gemäß § 4a Abs. 4 BauGB erfolgte im gleichen Zeitraum die Einstellung der auszulegenden Unterlagen auf der Internetseite der Stadt Könnern. Die amtliche Bekanntmachung der Bürgerbeteiligung ist am im Amtsblatt Nr. der Stadt Könnern erfolgt.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde der Entwurf des Flächennutzungsplans Könnern gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom mit Bitte um Stellungnahme übergeben.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in der öffentlichen Stadtratssitzung am geprüft und der Abwägungsbeschluss gefasst (Beschluss-Nr.). Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

1.4.6 Fortgelten der bestehenden Flächennutzungspläne der Ortsteile der Stadt Könnern (Teil-FNP) bis zur Erlöschung ihrer Wirksamkeit

Aktuell liegen für das Stadtgebiet Könnern in seiner Abgrenzung ab dem 01.01.2010 folgende Flächennutzungsplanungen vor:

Tab. 1.3: Aktualität bereits vorliegender FNP der Ortschaften (Teil-FNP) [2]

Ortschaft	Wirksam seit	letzte Änderung
BEL Beesenlaublingen	--	--
BE Belleben	--	--
CÖ Cörmigk	14.10.1993	--
ED Edlau	12.09.1994	1. Änderung und Ergänzung wirksam seit 01.09.2003
GE Gerlebogk	13.07.2006	1. Änderung wirksam seit 15.03.2021
GO Golbitz	--	--
KÖ Könnern	07.12.2009	1. Änderung wirksam seit 2016
		2. Änderung wirksam seit 2017
		3. Änderung wirksam seit 2018
		4. Änderung wirksam seit 2022
		5. Änderung wirksam seit 2021
		6. Änderung wirksam seit 2021
		7. Änderung wirksam seit 2020
		8. Änderung wirksam seit 2024
		9. Änderung wirksam seit 2022
		10. Änderung wirksam seit 2022
		11. Änderung wirksam seit 19.04.2024
LE Lebendorf	--	--
ST Strenzaundorf	--	--
WI Wiendorf	--	--
ZI Zickeritz	--	--

Quelle: Stadt Könnern 03/2025

Die wirksamen Teil-FNP der Ortschaften Cörmigk, Edlau, Gerlebogk und Könnern werden erst mit Erlangung der Wirksamkeit des Flächennutzungsplans Könnern unwirksam. Bis dahin gelten die wirksamen Teil-FNP der Ortschaften fort (§ 204 Abs. 2 Satz 1 BauGB).

2 Höherrangige und übergeordnete Planungen

2.1 Raumordnung und Landesplanung

2.1.1 Raumordnungsgesetz (ROG)

Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Unter Raumordnung wird dabei die zusammenfassende und übergeordnete Planung verstanden. Gesetzliche Grundlage dafür ist das Raumordnungsgesetz vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zul. geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88). In ihm werden Aufgaben und Leitvorstellungen sowie Grundsätze für die Raumordnung verbindlich festgelegt und den Ländern institutionell-organisatorische Regelungen für die von ihnen vorzunehmende Raumplanung vorgegeben. Aufgabe der Länder ist es, die aufgestellten allgemein gehaltenen Grundsätze, die sie durch eigene ergänzen können, unter Berücksichtigung ihrer jeweiligen Bedingungen zu verwirklichen und dazu die räumlich und sachlich erforderlichen Ziele vorzugeben.

Ziele der Raumordnung werden als verbindliche Vorgaben für raumbedeutsame Planungen definiert, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind in der Abwägungs- und Ermessensentscheidung zu berücksichtigen.

Durch Raumordnungspläne und durch die Abstimmung raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen ist der Gesamttraum Bundesrepublik Deutschland zu entwickeln, zu ordnen und zu sichern. Dabei sind unterschiedliche Anforderungen aufeinander abzustimmen und die auf der jeweiligen Planungsebene auftretenden Konflikte auszugleichen sowie Vorsorge für einzelne Raumfunktionen und Raumnutzungen zu treffen. Leitvorstellung dabei ist eine nachhaltige Raumentwicklung, die die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang bringt und zu einer dauerhaften, großräumig ausgewogenen Ordnung führt.

2.1.2 Landesentwicklungsgesetz (LEntwG LSA)

Am 23.04.2015 wurde das Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) (GVBl. LSA vom 28.04.2015, Nr. 9/2015) bekannt gemacht. Es trat am 01.07.2015 in Kraft. Damit trat das Landesplanungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LPIG) vom 28. April 1998 (GVBl. LSA S. 255), zul. geändert durch Gesetz vom 19. Dezember 2007 (GVBl. LSA S. 466) mit in Kraft treten des LEntwG LSA außer Kraft.

Das LEntwG LSA enthält im Wesentlichen Vorschriften zur Aufstellung, zum Inhalt und zur Verwirklichung von Raumordnungsplänen. Neben einem Landesentwicklungsplan gehören dazu Regionale Entwicklungspläne und Regionale Teilentwicklungspläne.

Als Regionale Planungsgemeinschaft ist die Planungsregion Magdeburg benannt, der der Salzlandkreis zugeordnet ist.

2.1.3 Landesentwicklungsplan 2010 (LEP LSA)

Der Landesentwicklungsplan 2010 ist nach Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes Sachsen-Anhalt (GVBl. LSA Nr. 6/2011 vom 13.03.2011) am 12. März 2011 in Kraft getreten.

Die Stadt Könnern wird dem Ländlichen Raum (Pkt. 1.4) zugeordnet. Gemäß Ziel Z 14 sind *für die Versorgung der Bevölkerung notwendige Infrastruktureinrichtungen und Verkehrsangebote unter Beachtung des Demografischen Wandels, insbesondere hinsichtlich der sich abzeichnenden Entwicklungen mindestens in den zentralen Orten vorzuhalten und, soweit erforderlich, auszubauen.*

Gemäß dem Ziel Z 40 ist die *Daseinsvorsorge unter Beachtung des Demografischen Wandels*

generationenübergreifend langfristig sicherzustellen. Es sind insbesondere die Voraussetzungen dafür zu schaffen, einer immer älter werdenden Bevölkerung gesellschaftliche Teilhabe zu gewährleisten. Eine in Umfang und Qualität angemessene Versorgung mit Infrastrukturangeboten ist nach Ziel Z 41 insbesondere in den Zentralen Orten zu sichern und zu entwickeln. Hierbei sollen nach Grundsatz G 18 die besonderen Anforderungen von jungen Familien und der unterschiedlich mobilen Bevölkerungsgruppen, insbesondere älterer Menschen und Menschen mit Behinderungen, bedarfsgerecht in allen Teilräumen gesichert werden.

Zur Stärkung und Sicherung des Grundzentrums Könnern als Versorgungszentrum besonders zur Deckung mit Waren des kurz- und mittelfristigen Bedarfs ist das Ziel Z 52 zu beachten. Demnach ist *die Ausweisung von Sondergebieten für großflächige Einzelhandelsbetriebe, die ausschließlich der Grundversorgung der Bevölkerung dienen und keine schädlichen Wirkungen, insbesondere auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung anderer Gemeinden oder deren Ortskerne erwarten lassen, neben den Ober- und Mittelzentren auch in Grundzentren unter Berücksichtigung ihres Einzugsbereiches zulässig. Ausschließlich der Grundversorgung dienen großflächige Einzelhandelsbetriebe, deren Sortiment Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Getränke und Drogerieartikel umfasst.*

Könnern ist nach Ziel Z 57 als Vorrangstandort mit übergeordneter strategischer Bedeutung für neue Industrieansiedlungen festgelegt. Diese Standorte sind mit dem Ziel zu entwickeln, wettbewerbsfähige große Industrieflächen vorzuhalten.

Dies bedingt u.a. die Lage an der Bundesautobahn A 14 sowie der das Stadtgebiet durchlaufende überregional bedeutsame Hauptverkehrsstraßen (L 50, L 85).

Gemäß dem Ziel Z 103 LEP-LSA 2010 ist sicherzustellen, dass Energie stets in ausreichender Menge, kostengünstig, sicher und umweltschonend in allen Landesteilen zur Verfügung steht. Dabei sind insbesondere die Möglichkeiten für den Einsatz erneuerbarer Energien auszuschöpfen und die Energieeffizienzen zu verbessern. Darüber hinaus soll die Energieversorgung des Landes Sachsen-Anhalt gemäß dem landesplanerischen Grundsatz G 75 LEP-LSA 2010 im Interesse der Nachhaltigkeit auf einen ökonomisch und ökologisch ausgewogenen Energiemix beruhen.

In Hinblick auf Photovoltaik-Freiflächenanlagen bestimmt das Ziel Z 115 des LEP-LSA 2010, dass Photovoltaik-Freiflächenanlage in der Regel raumbedeutsam sind und vor ihrer Genehmigung einer landesplanerischen Abstimmung bedürfen. Dabei ist insbesondere die Wirkung auf das Landschaftsbild, den Naturhaushalt und die baubedingten Störungen des Bodenhaushaltes zu prüfen. Nach Grundsatz G 84 des LEP-LSA 2010 sollen Photovoltaik-Freiflächenanlagen vorrangig auf bereits versiegelten oder Konversionsflächen errichtet werden. Die Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen (PV-FFA) auf landwirtschaftlich genutzter Fläche sollte weitgehend vermieden werden (G 85, LEP-LSA 2010).

Dem Ziel der weitestgehenden Vermeidung der Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen auf landwirtschaftlich genutzter Fläche steht das am 07.07.2022 durch den Deutschen Bundestag gebilligte und am 01.01.2023 vollständig in Kraft getretene „Osterpaket“, das Gesetz zu Sofortmaßnahmen für einen beschleunigten Ausbau der erneuerbaren Energien und weiteren Maßnahmen im Stromsektor [3], gegenüber. Darin heißt es, dass *„die Errichtung und Betrieb von Anlagen sowie den dazugehörigen Nebenanlagen im öffentlichen Interesse liegen und der öffentlichen Sicherheit dienen. Bis die Stromerzeugung im Bundesgebiet nahezu treibhausgasneutral ist, sollen die erneuerbaren Energien als vorrangiger Belang in die jeweils durchzuführenden Schutzgüterabwägungen eingebracht werden. Satz 2 ist nicht gegenüber Belangen der Landes- und Bündnisverteidigung anzuwenden.“* Bezüglich der Errichtung von PV-FFA sollen Solaranlagen auf Ackerflächen stark ausgebaut werden. Demnach ist der Errichtung von PV-FFA auf Ackerflächen im Rahmen der Abwägung ein hohes Gewicht beizumessen.

Laut der Überleitungsvorschrift in § 2 der Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 gelten die Regionalen Entwicklungspläne für die Planungsregionen fort, soweit sie den in der Verordnung festgelegten Zielen der Raumordnung nicht widersprechen.

Die Vorgaben des Landesentwicklungsplans wurden im Rahmen der vorliegenden Aufstellung des Flächennutzungsplans Könnern berücksichtigt.

2.1.4 *Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP MD) [4]*

Die Ziele der Landesplanung werden auf der Regionalplanungsebene konkretisiert.

Neben grundsätzlichen werden hier konkrete Ziele der Raumordnung zur regionalen Entwicklung in der Planungsregion Halle benannt.

Der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg ist am 05.07.2006 in Kraft getreten. Damit sind gemäß § 4 Abs. 1 ROG bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen die Ziele der Raumordnung zu beachten sowie Grundsätze der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Am 03.03.2010 beschloss die Regionale Planungsgemeinschaft die **Neuaufstellung des Regionalen Entwicklungsplans für die Planungsregion Magdeburg** (Beschluss Nr. RV 04/2010). Die Genehmigungsfassung des Regionalen Entwicklungsplanes der Planungsregion Magdeburg mit Umweltbericht wurde durch die Regionale Planungsgemeinschaft am 19.02.2025 beschlossen (Beschluss RV 04/2025) und zur Genehmigung bei der obersten Landesentwicklungsbehörde eingereicht. Mit Ablauf der Genehmigungsfrist am 20.05.2025 trat die Genehmigungsfiktion gemäß § 42a Abs. 1 VwVfG ein. Damit gilt der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg mit Umweltbericht als genehmigt. Die Regionalversammlung hat in ihrer Sitzung am 02.07.2025 das Ergebnis der Genehmigungsprüfung zur Kenntnis genommen und den Beschluss zur Ausfertigung und Bekanntmachung des Regionalen Entwicklungsplans für die Planungsregion Magdeburg mit Umweltbericht beschlossen.

Der mit Bekanntmachung vom 15.07.2025 im Amtsblatt Nr. 07/2025 des Landesverwaltungsamtes Sachsen-Anhalt wirksame **Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg** weist folgende Vorgaben für die Stadt Könnern aus:

Das Gemeindegebiet Könnern ist dem ländlichen Raum zugeordnet. Im Rahmen der zentralörtlichen Gliederung ist Könnern als Grundzentrum festgelegt. Dabei wurde der im Zusammenhang bebaute Ortsteil Könnern als zentrales Siedlungsgebiet der Gemeinde festgelegt und im STP ZO [4] als Grundzentrum abgegrenzt.

Raumstrukturell wird Könnern dem ländlichen Raum mit günstigen Produktionsbedingungen für die Landwirtschaft (Typ 3a) sowie im Osten dem Typ 4 (Räume mit besonderen Entwicklungsaufgaben) zugeordnet. Gemäß Grundsatz G 3.4-8 sind im ländlichen Raum Typ 3a *die landwirtschaftliche Nutzfläche für andere Nutzungen nur in dem unbedingt erforderlichen Maß in Anspruch zu nehmen*. Der ländliche Raum Typ 4 zeichnet *Räume mit besonderen Entwicklungsaufgaben aus, die aufgrund ihrer peripheren Lage sowie einer niedrigen Siedlungs- und Arbeitsplatzdichte oder aufgrund wirtschaftlicher Umstrukturierungsprozesse besondere Strukturschwächen aufweisen* (G 3.4-10).

Könnern befindet sich in der überregionalen Entwicklungsachse von europäischer Bedeutung Hamburg – Magdeburg – Halle/Leipzig.

Darüber hinaus werden im REP Magdeburg folgende Festlegungen getroffen.

Pkt. 5.1 Wirtschaft

- Z 5.1-2 Vorrangstandort mit übergeordneter strategischer Bedeutung für neue Industrieanstaltungen

Pkt. 5.3.1 Schienenverkehr

- Z 5.3.1-4 bedarfsgerechter Ausbau der Relation Magdeburg – Schönebeck- Bernburg/Köthen – Halle – Jena/Erfurt für den Personen- und Güterverkehr
- Z 5.3.1-5 langfristige Sicherung der direkten Bahnverbindung Magdeburg - Calbe (Saale) - Bernburg - Könnern (- Halle) als Salzlandbahn
- Z 5.3.1-8 Vorhaltung der Relation Dresden – Leipzig – Halle – Magdeburg – Stendal – Bremen/Hamburg/Rostock (inklusive zweigleisiger Ausbau Stendal – Uelzen) für den Schienengüterfernverkehr
- G 5.3.1-3 Erhalt der Relation Könnern – (Rothenburg/Saale) (Nr. 7) und bedarfsweise Planung entsprechend der raumordnerischen Anforderung einer verstärkten Verlagerung des Güterverkehrs auf die Schiene
- G 5.3.1-5 Erhalt und bedarfsweise Entwicklung der öffentlichen und kundenbezogene Güterverkehrsstellen (Nr. 19. Könnern / Nr. 20. Könnern-Zuckerfabrik) zur Abwicklung des Schienengüterverkehrs

Pkt. 5.3.2 Straßenverkehr

- Z 5.3.2.-3 für die Entwicklung der Planungsregion bedeutsame Straßenverbindungen:
 - Nr. 2. A 14 (Wismar-) Dolle – Magdeburg – Könnern (– Nossen)
 - Nr. 34. L 50 Wanzleben – Magdeburg – Bernburg – Könnern (– Halle)
 - Nr. 48. L 85 (Quedlinburg –) Hoym – Aschersleben – Alsleben – Könnern
 - Nr. 50. L 144 (Löbejün –) Hohenedlau – Edlau – L 50
 - Nr. 51. L 146 Bernburg – Baalberge – Cörmigk (– Gröbzig – Löbejün)
 - Nr. 52. L 148 (Köthen –) Gerlebogk – Ilbersdorf – Könnern
 - Nr. 56. L 154 Könnern – Nelben – Zickeritz (– Friedeburg)
- Z 5.3.2-5 regional bedeutsame Fährverbindung Nr. 5. Motorfähre Rothenburg (Saale)

Pkt. 5.3.3 Wasserstraßen und Binnenhäfen

- Z 5.3.3-3 Schleusen Rothenburg und Alsleben:
Herstellung und Gewährleistung der ganzjährig verlässlichen Schiffbarkeit der Wasserstraße Saale

Pkt. 5.3.6 Öffentlicher Personennahverkehr

- Z 5.3.6-3 Schnittstelle des ÖPNV in der Planungsregion Magdeburg
 - Nr. 23. Könnern

Pkt. 6.1.1 Natur und Landschaft

- Z 6.1.1-2 Vorranggebiete für Natur und Landschaft:
 - Nr. XV Gerlebogk-Preußnitz-Lebendorfer Bergbau/ Teichlandschaft
 - XXIV Saaledurchbruch bei Rothenburg
- G 6.1.1-3 Vorbehaltsgebiete für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems:
 - 4. Fuhne
 - 11. Teile des Saaletals

Pkt. 6.1.2 Hochwasserschutz

- Z 6.1.2-3 Vorranggebiete für Hochwasserschutz, 1. Überschwemmungsbereiche an folgenden Gewässern:
 - V Saale
 - XVIII Schölecke
- G 6.1.2-3 Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz in Bereichen mit potentiell Hochwasserrisiko in deichgeschützten und von Extremhochwasser erreichbaren Gebieten zur umfassenden Risikovorsorge:
 - 6. Saale

Pkt. 6.2.1 Landwirtschaft

- Z 6.2.1-2 Vorranggebiete für Landwirtschaft
 - Nr. III Teile des Halleschen Ackerlandes

- G 6.2.1-8 Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft
 - Nr. 2. Gebiet um Staßfurt-Köthen-Aschersleben

Pkt. 6.2.2 Forstwirtschaft

- G 6.2.2-5 Vorbehaltsgebiete für Erstaufforstung
 - Nr. 23. Fuhneue zwischen Baalberge und Edlau

Pkt. 6.2.3 Rohstoffsicherung

- Z 6.2.3-4 Vorranggebiete für Rohstoffgewinnung
 - X Beesenlaublingen (Ton)
 - XI Beesenlaublingen-Nord (Kiessand)
 - XLI Trebnitz (Kiessand)

Pkt. 6.2.5 Tourismus und Erholung sowie Sport- und Freizeitanlagen

- Z 6.2.5-1 Standort für Wassersport und wassertouristische Angebote
 - Nr. 12. Könnern (Saale)

Im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalen Entwicklungsplans erfolgte die Herauslösung des Kapitels 4, welches als **Sachlicher Teilplan „Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur - Zentrale Orte / Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge / Großflächiger Einzelhandel in der Planungsregion Magdeburg“ (STP ZO)** [4] neu aufgestellt wurde. Der Sachliche Teilplan trat mit Veröffentlichung der Bekanntmachung am 16.04.2024 in Kraft.

Der STP ZO weist die Stadt Könnern als *zentralen Ort* sowie als *Grundzentrum* (Z 4.1-13) aus. Es werden folgende Ziele festgelegt:

- Z 4.1-1 *Die Zentralen Orte sind als Impulsgeber für die regionale Entwicklung vorrangig zu sichern. Die funktional-räumlichen Beziehungen von Wohnen, Arbeit, Versorgung, Bildung, Erholung sind durch den Aufbau und den Erhalt entsprechender Verkehrsmittel und Kommunikationsmedien zu stärken.*
- Z 4.1-2 *Die Zentralen Orte sind so zu entwickeln, dass sie ihre überörtlichen Versorgungsaufgaben für ihren Verflechtungsbereich erfüllen können. Zentrale Einrichtungen der Versorgungsinfrastruktur sind entsprechend der jeweiligen zentralörtlichen Funktionen zu sichern.*
- Z 4.1-3 *In den übrigen Orten ist die städtebauliche Entwicklung auf die Eigenentwicklung auszurichten. Dabei sind die Versorgungseinrichtungen dieser Orte unter Beachtung der Bevölkerungsentwicklung und ihrer Lage im Raum den örtlichen Bedürfnissen anzupassen.*
- Z 4.1-8 *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.*
- Z 4.3-2 *Die Ausweisung von Sondergebieten für großflächige Einzelhandelsbetriebe, die ausschließlich der Grundversorgung der Einwohner dienen und keine schädlichen Wirkungen, insbesondere auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung anderer Gemeinden oder deren Ortskerne erwarten lassen, ist neben den Ober- und Mittelzentren auch in Grundzentren unter Berücksichtigung ihres Einzugsbereiches zulässig. Ausschließlich der Grundversorgung dienen großflächige Einzelhandelsbetriebe, deren Sortiment Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Getränke und Drogerieartikel umfasst.*

Durch die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg wurde weiterhin die Aufstellung des **Sachlichen Teilplans „Ziele und Grundsätze zur Energie in der Planungsregion Magdeburg“ (STP Energie)** [4] für das Gebiet der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg beschlossen (RV 08/2022). In diesem Verfahren erfolgt die Neu-Festlegung von Gebieten für die Nutzung der Windenergie auf der Grundlage des ab dem 01.02.2023 geltenden Gesetzes zur Erhöhung und Beschleunigung des Ausbaus von Windenergieanlagen an Land vom 20.07.2022 in Gestalt von Vorranggebieten für die Windenergienutzung. Darüber hinaus wird der Sachliche Teilplan auch Festlegungen zur Nutzung der Biomasse und der Solarenergie enthalten. Die Beteiligung zum 1. Entwurf des STP Energie mit Umweltbericht erfolgte in der Zeit vom 18.03.2025 bis zum 06.05.2025. Derzeit erfolgt die Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen.

Für das Gemeindegebiet Könnern wird in der Scoping-Unterlage des STP Energie ein mögliches Gebiet für die Nutzung der Windenergie (außerhalb Dichtezentrum Rotmilan) östlich der BAB 14 im Bereich L 148 / L 144 ausgewiesen.

2.2 Fachplanungen

Unter Fachplanungen sind die auf die Entwicklung bestimmter, abgegrenzter Sachbereiche ausgerichteten Planungen zu verstehen, die von den entsprechenden Fachbehörden oder sonstigen Behörden durchgeführt werden. Dabei wird zwischen übergeordneten Planungen und solchen Planungen unterschieden, die der Abwägung der Gemeinde unterliegen.

Gemäß § 5 Abs. 4 BauGB sind Planungen und sonstige Nutzungsregelungen als nachrichtliche Übernahmen entsprechend in den Planteil des Flächennutzungsplans zu übernehmen.

2.2.1 Altlasten

Der Salzlandkreis verfügt als zuständige Behörde über ein flächendeckendes Kataster von altlastverdächtigen Flächen und schädlichen Bodenveränderungen im Landkreis (Datei, in der schädliche Bodenveränderungen und Altlasten (DSBA) gem. § 9 BodSchG LSA für die Stadt Könnern registriert sind).

Altlastverdächtige Flächen im Sinne des Gesetzes zum Schutz des Bodens (BodSchG LSA) vom 17. März 1998 sind Ablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht.

Nach § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB sollen im Flächennutzungsplan für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen gekennzeichnet sein, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Gleichzeitig sind über den Bauleitplan gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

Das Baugesetzbuch schreibt eine Kennzeichnung nur für solche Flächen vor, die für eine bauliche Nutzung vorgesehen sind. Der Begriff „für bauliche Nutzung vorgesehene Flächen“ ist dabei umfassend zu verstehen. Neben den eigentlichen Bauflächen kommen insbesondere auch von Menschen intensiv genutzte Freiflächen in Betracht. Solche Flächen sind zum Beispiel Spiel- und Sportplätze, Parks, aber auch Flächen, die über den Nahrungspfad für den Menschen zu gesundheitlichen Gefahren führen können.

Informationen über die im Altlastenkataster des Salzlandkreises erfassten Altlastverdachtsflächen und Altlasten für das Gemeindegebiet Könnern werden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung erwarten.

2.2.2 Bergbau

2.2.2.1 Bergbauberechtigungen [2]

Für das Plangebiet des Flächennutzungsplans Könnern liegen folgende nach §§ 6 ff. Bundesberggesetz (BbergG) in der jeweils gültigen Fassung, aufgeführte Bergbauberechtigungen vor:

Tab. 2.1: Flächen mit Bergbauberechtigungen

Art der Berechtigung	Bewilligung
Feldesname	„Beesenlaublingen-Nord“
Nr. der Berechtigung	II-B-f-76/93
Bodenschatz	Kiese und Kiessande zur Herstellung von Betonzuschlagstoffen
Rechtsinhaber bzw. Rechtseigentümer	Mitteldeutsche Baustoffe GmbH Köthener Straße 13 06193 Petersberg OT Sennewitz
Hinweis	Tagebau in Gewinnung Der Rahmenbetriebsplan vom 22.07.1997 wurde mit bergrechtlichem Planfeststellungsbeschluss vom 06.02.2001 zugelassen und ist bis zum 31.01.2043 befristet.
Art der Berechtigung	Bergwerkseigentum
Feldesname	Bernburger Hauptsattel - 1 – Mitte
Nr. der Berechtigung	III-A-d/h-52/90/860-4
Bodenschatz	Steinsalz einschließlich auftretender Sole und als Gestein zur unterirdischen behälterlosen Speicherung geeignet
Rechtsinhaber bzw. Rechtseigentümer	VNG Gasspeicher GmbH Braunstraße 7 04347 Leipzig
Hinweis	Bohrlochbergbau in Gewinnung
Art der Berechtigung	Bergwerkseigentum
Feldesname	Bernburger Hauptsattel - 1 – Süd
Nr. der Berechtigung	III-A-d/h-52/90/860-5
Bodenschatz	Steinsalz einschließlich auftretender Sole und als Gestein zur unterirdischen behälterlosen Speicherung geeignet
Rechtsinhaber bzw. Rechtseigentümer	Erdgasspeicher Peissen GmbH (EPG) Magdeburger Straße 23 06112 Halle/Saale
Hinweis	Bohrlochbergbau in Gewinnung
Art der Berechtigung	Bergwerkseigentum
Feldesname	Beesenlaublingen
Nr. der Berechtigung	III-A-f-91/90/226
Bodenschatz	tonige Gesteine zur Herstellung von Mauerklinkern und Hart-brandziegeln, Gesteine zur Herstellung von Werk- und Dekosteinen
Rechtsinhaber bzw. Rechtseigentümer	Schwenk Zement GmbH & Co. KG Hindenburgring 15 89077 Ulm
Hinweis	Tagebau in Gewinnung
Art der Berechtigung	Bergwerkseigentum
Feldesname	Trebnitz
Berechtigung	III-A-f-93/90/726
Bodenschatz	Kiese und Kiessande zur Herstellung von

	Betonzuschlagstoffen
Rechtsinhaber bzw. Rechtseigentümer	Mitteldeutsche Baustoffe GmbH Köthener Straße 13 06193 Petersberg OT Sennowitz
Hinweis	Tagebau in Gewinnung
Art der Berechtigung	Berkwerkseigentum
Feldesname	„Beesenlaublingen/Beesedau“
Nr. der Berechtigung	III-A-f-97/90/266
Bodenschatz	Kiese und Kiessande zur Herstellung von Betonzuschlagstoffen
Rechtsinhaber bzw. Rechtseigentümer	HTB Hoch- und Tiefbaustoffe GmbH & Co. KG An der Georgsburg 06420 Könnern
Hinweis	Tagebau in Gewinnung
Art der Berechtigung	Grundeigener Bodenschatz *
Feldesname	Gerlebogk
Nr. der Berechtigung	VI-f-888/04-4237
Bodenschatz	grundeigener Bodenschatz Betonit und andere montmorillonitreiche Tone
Abbauberechtigter	Bernd Esser Lindenstraße 5 06420 Gerlebogk
Hinweis	Die Bergaufsicht ist für dieses Feld beendet. Die Abbauberechtigung ergibt sich aus dem Grundstückseigentum oder der Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer.

* von Amts wegen Einstufung der vorhandenen Rohstoffe als grundeigener Bodenschatz gemäß § 3 Abs. 4 BBergG „Quarz- und Quarzit“

Quelle: Landesamt für Geologie und Bergwesen, 11/2024

Es wird darauf hingewiesen, dass die oben aufgeführten Bergbauberechtigungen den Rechtsinhabern bzw. den Eigentümern die in den §§ 6 ff BBergG aufgeführten Rechte einräumen und eine durch Artikel 14 Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland (GG) geschützte Rechtsposition darstellen.

2.2.2.2 Stillgelegter Bergbau/Altbergbau

Im Plangebiet wurden die nachfolgend aufgeführten Bergwerksanlagen betrieben:

- „Anhalt“ bei Gerlebogk-Windorf (Restloch Schachtteich Wiendorf)
Tief- und Tagebau; Bodenschatz Braunkohle
- „Emilie“ bei Strenznaundorf
Tiefbau; Abbauzeitraum 1847 bis 1859; Abbauteufe 20 m bis 40 m; Bodenschatz Braunkohle
- „Franzkohlenwerke“ bei Gerlebogk-Wiendorf (Restlöcher Gerlebogk-Nord, Ost, Süd)
Tief- und Tagebau; Abbauzeitraum 1858 bis 1930; Abbauteufe um 45 m bis 60 m;
Bodenschatz Braunkohle
- Wilhelm Adolph“ (Restloch Flanschenteich/Pingelsteich Lebendorf)
Tief- und Tagebau; Abbauzeitraum 1822 bis 1914; Abbauteufe im Tiefbau zwischen 25 m und 65 m, im Tagebau zwischen 10 m und 30 m; Bodenschatz Braunkohle
- Amalie“ (östlich Bebitz - Teich „Amalie“ und Besthornische Teiche)

- Tagebau und Tiefbau (im Tiefbau nur Verbindungsstrecken); Abbauzeitraum 1846 bis 1913; Bodenschatz Braunkohle
- Georg“ (westlich Lebendorf - südlich Pingelscher Teich)
Tiefbau; Abbauzeitraum 1875 bis 1877; Abbauteufe zwischen 22 m und 66 m; Bodenschatz Braunkohle
 - Leopold“ (nördlich Trebitz - Rohlingsteich)
Tiefbau; Abbauzeitraum 1886 bis 1913; Abbauteufe um 25 m; Bodenschatz Braunkohle
 - „Marie“ bei Preußlitz
Tiefbau; Abbauzeitraum 1850 bis 1926; Abbauteufe 15 bis 85 m; Bodenschatz Braunkohle
 - „Saline Laublingen“ bei Alsleben; cons. Steinsalzbergwerk „Ernsthall II“ bei Beesenlaublingen
Abbautechnologie: 2 Soletiefbohrungen; Abbauzeitraum 1874 bis 1956; Bodenschatz Sohle
 - Werksteinabbau östlich Belleben
Tief- und Tagebau; Bodenschatz Werkstein/Sandstein
 - Gipssteinbruch bei Beesenlaublingen
Tagebau; Bodenschatz Gips
 - „Naundorfer Revier“ (südwestlich, südlich und östlich Strenznaundorf, östlich von Piesdorf)
Tiefbau (2 Stollen); Abbauzeitraum 17. Jahrhundert bis Anfang 19. Jahrhundert; Abbauteufe oberflächennah bis 30 m und 100 m; Bodenschatz Kupferschiefer
Hinweis: Zur Wasserableitung zur Saale wurden relativ oberflächennah der Heinitzer und der Strenznaundorfer Stollen aufgefahren. Auf unterschiedlichem Niveau führen die Stollen z.T. sehr eng nebeneinander durch bebauten Gebiet der Ortslage Strenznaundorf. Über den Stollen stehen zahlreiche Lichtlöcher.
 - Kupferschieferabbau bei Könnern (Könnern, zwischen Große Freiheit und Burgstraße)
Tiefbau; Abbauzeitraum 1558 bis 1680; Abbauteufe oberflächennah; Bodenschatz Kupferschiefer
 - „Könnerisches und Gollwitzer Schieferbergwerk“ (Kupferschieferabbau bei Könnern/Golbitz) (nordwestlich, nordöstlich und südöstlich Golbitz)
Tiefbau (1 Stollen); Abbauzeitraum 17./18. Jahrhundert; Abbauteufe oberflächennah bis 185 m; Bodenschatz Kupferschiefer
Hinweis: In den Bereichen des ehemaligen Kupferschieferabbaus befinden sich eine Reihe kleinerer Halden, die auf das Vorhandensein von Lichtlöchern oder Schächten schließen lassen. Nördlich von Golbitz befindet sich der so genannte „Fuhnestollen“, der der Lösung und Ableitung von Teilen der Grubenwässer gedient hat. Aus diesem Grund ist auch anzunehmen, dass das Mundloch im nördlichen Bereich des Stollens über dem Niveau des mittleren Fuhnehochwassers liegt bei etwa 68 m ü. NN. Das nördliche Ende des Stollens mit dem Mundloch liegt außerhalb des Plangebietes im Gebiet der Gemeinde Edlau.

Für den Braunkohlentief- und -tagebau gilt:

Die Braunkohle wurde nach dem Verfahren des Pfeilerbruchbaus abgebaut. Dieses Verfahren ist dadurch charakterisiert, dass in die ausgekohlten Räume kein Versatz eingebracht wurde. Nach dem Herausnehmen des Ausbaus, dem so genannten Rauben des Holzes, senkten sich die aufliegenden Gebirgsschichten ab und füllten die Abbauhohlräume aus.

Die großflächigen Senkungen der Tagesoberfläche als Folge des Abbaus sind abgeklungen. Jedoch ist bei statischen und dynamischen Belastungen als Folge der Vorbeanspruchung des Deckgebirges durch die Abbausenkungen mit zusätzlichen Senkungen zu rechnen. In den

Randbereichen der Abbaugelände treten nach bisherigen Erfahrungen solche Setzungen besonders ungleichmäßig auf. Diese Setzungen können wegen der Wechsel zwischen Pfeilern und Abbauen ungleichmäßig ablaufen.

Das Auftreten von örtlichen trichterförmigen Einbrüchen der Tagesoberfläche, so genannten Tagesbrüchen, als Folge des Zubruchgehens noch vorhandener Grubenbaue kann nicht völlig ausgeschlossen werden.

Nach bisherigen Erfahrungen werden die Durchmesser möglicher Tagesbrüche 3 bis 4 m nicht überschreiten. Bei Zusammenbruch von Schächten kann mit Bruchdurchmessern über 4 m gerechnet werden.

Die Setzungen der verkippten Massen sind erfahrungsgemäß abgeklungen. Diese Aussage gilt nur für den unbelasteten Zustand. Im Bereich der überkippten Randböschungssysteme können Setzungen bei Belastung des Kippenbodens wegen der unterschiedlichen Mächtigkeit der verkippten Massen ungleichmäßig ablaufen. Bei statischen und dynamischen Belastungen ist als Folge der Vorbeanspruchung des Deckgebirges durch die Abbausenkungen mit zusätzlichen Setzungen zu rechnen.

Für den Kupferschieferabbau gilt:

Die großflächigen Senkungen der Tagesoberfläche als Folge des Abbaus sind abgeklungen.

Das Auftreten von örtlichen trichterförmigen Einbrüchen der Tagesoberfläche, sogenannten Tagesbrüchen, als Folge des Zubruchgehens noch vorhandener Grubenbaue kann nicht völlig ausgeschlossen werden. Nach bisherigen Erfahrungen sind Durchmesser bis zu 2 m möglich. Dies trifft insbesondere für die Schacht- und Lichtlochbereiche zu. Die Größe dieser Bruchtrichter sind nicht abschätzbar, da der Verwahrungszustand unbekannt ist. Die Lage der Lichtlöcher und Schächte sind tlw. anhand der im Gelände vorhandenen Halden erkennbar.

Für den Steine- Erdenbergbau gilt:

Im Bereich des Werksteinabbaus vom Ortsrand Belleben bis 1,5 km östlich der Ortslage (Böttcherberg) wurden Werksteine des Unteren Buntsandsteins (Rogenstein) in Steinbrüchen über Tage und z.T. im Tiefbau gewonnen. Es ist örtlich mit Auffüllungen von mehreren Metern Mächtigkeit zu rechnen.

Dieser Abbau stand nicht unter Bergaufsicht, sondern unterlag dem Verfügungsbereich des Grundeigentümers bzw. der Kommune. Der Verbleib risslicher Unterlagen des ehemaligen Bergbaubetriebs ist nicht bekannt. Über die Lage einzelner Grubenbaue können deshalb keine Angaben gemacht werden.

Das Auftreten von Tagesbrüchen aufgrund größerer First- und Stoßausbrüchen und Teilverbrüchen ist möglich (auch Gebirgsauflockerungen und rezente Hangbewegungen in Zugangsbereichen). Der Bruchdurchmesser ist nicht quantifizierbar. Eine Rutschungs- und Steinschlagneigung an Böschungen mit Überhängen ist im Bereich der überhängigen Steinbrüche (Restlöcher) nicht auszuschließen.

Bei baulichen Veränderungen im vom Altbergbau betroffenen Bereichen wird die Einholung einer konkreten bergbaulichen Stellungnahme empfohlen. Erforderlichenfalls können die dem Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt (LAGB) vorliegenden Unterlagen eingesehen werden.

Für die vorkommende Zechsteinfolge (Vorkommen wasserlöslicher Gesteine) gilt:

Das Plangebiet wird durch die Halle-Hettstedter Gebirgsbrücke bestimmt, an deren nördlichen Rand Sedimentgesteine der Edderitzer Mulde, des Perms und der Trias ausstreichen. Somit

kommen innerhalb des Plangebietes wasserlösliche Gesteine (Salz, Gips) der Zechsteinfoolge vor. Aufgrund der Verbreitung der wasserlöslichen Gesteine der Zechsteinfoolge sind Folgewirkungen durch Subrosionsvorgänge (Senkungen, Erdfälle) möglich. Bereichsweise liegt eine potentielle Gefährdung durch Subrosion der innerhalb des Zechsteins vorkommenden wasserlöslichen Gesteine in den Gemarkungen Belleben, Strenznaundorf, Trebnitz, Könnern, Golbitz und Edlau vor. Durch den Kontakt mit Wasser kommt es zur Aus- bzw. Ablaugung, wodurch sich Hohlräume bilden können. Diese führen, in Abhängigkeit von den gebirgsmechanischen Eigenschaften der Deckschichten, bei ihrem Verbrauch zu Erdfällen oder lokalen Senkungen.

Das Auftreten von bspw. Senken oder Erdfällen kann seitens des LAGB nicht ausgeschlossen werden. Im Kataster des LAGB sind Einzelereignisse südlich Piesdorf und nördlich Georgsburg erfasst.

2.2.3 Denkmalpflege

Kulturdenkmale im Sinne des § 2 Abs. 1 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG, in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Oktober 1991 (GVBl. LSA S. 368) sind gegenständliche Zeugnisse menschlichen Lebens aus vergangener Zeit, die im öffentlichen Interesse zu erhalten sind.

Kulturdenkmale umfassen gem. § 2 Abs. 2 DenkmSchG Baudenkmale, Denkmalbereiche, archäologische Kulturdenkmale, archäologische Flächendenkmale und Kleindenkmale.

Das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt führt ein entsprechendes Denkmalverzeichnis. Denkmalschutzrechtliche Informationen für das Stadtgebiet sind im Denkmalinformationssystem des Landes Sachsen-Anhalt durch jedermann unter der Adresse www.lda.sachsen-anhalt.de/denkmalinformationssystem einsehbar.

Es wird darauf hingewiesen, dass Erdarbeiten außerhalb der üblichen landwirtschaftlichen Nutzung im Bereich von durch Kulturdenkmale belegten Flächen der Genehmigung durch die zuständige Denkmalschutzbehörde bedürfen.

Generell sind bauausführende Betriebe auf die Einhaltung der gesetzlichen Melde- und Sicherungspflicht gemäß DSchG LSA im Falle freigelegter archäologischer oder bauarchäologischer Funde hinzuweisen.

Informationen über die im Stadtgebiet Könnern vorkommenden archäologischen und Baudenkmale werden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung erwarten.

2.2.4 Naturschutz und Landschaftsplanung

2.2.4.1 Schutzgebiete und -objekte

Gemäß Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt ((NatSchG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.12.2010 (GVBl. LSA 2010, Seite 569)) sind innerhalb des gesamten Gemeindegebietes Könnern nachfolgend aufgeführte und in Anlage 2 dargestellte Schutzgebiete und -objekte verordnet.

Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (FFH)

- FFH 0114 LSA Saaledurchbruch bei Rothenburg
- FFH 0164 LSA Auenwälder bei Plötzkau

EU-Vogelschutzgebiet (SPA)

- SPA 0017 LSA Auenwald Plötzkau

Naturschutzgebiet (NSG)

- NSG 0083 Gerlebogker Teiche
- NSG 0084 Nelbener Grund und Georgsburg
- NSG 0085 Teufelsgrund und Saalehänge
- NSG 0086 Zickeritzer Busch

Naturpark (NUP)

- NUP 0006 LSA Unteres Saaletal

Landschaftsschutzgebiet (LSG)

- LSG 0034 BBG Saale
- LSG 0049 BBG Fuhneue

Flächennaturdenkmal (FND) punktuell

- FND 0004 BBG Cörmigker Feuchtwiese
- FND 0012 BBG Steinbruch Spillingsberg Könnern
- FND 0013 BBG Osthang Spillingsberg Könnern

Geschützter Park

- GP 0006 BBG Beesenlaublingen, Ortsteil Poplitz – Schlosspark
- GP 0005 BBG Beesenlaublingen-Gutspark
- GP_0003 BBG Belleben, Ortsteil Piesdorf - Schlosspark

2.2.4.2 Biotopverbund

Um eine Isolation von Biotopen oder ganzen Ökosystemen zu vermeiden, werden im REP Magdeburg (5. Entwurf) die Vorbehaltsgebiete für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems Nr. 4 Fuhne und Nr. 11 Teile des Saaletals festgelegt. Sie dienen der Sicherung eines funktional zusammenhängenden Netzes ökologisch wirksamer und bedeutsamer Freiräume [REP MD 5. Entwurf G 6.1.1-3].

2.2.4.3 Landschaftsplanung

Für das Land Sachsen-Anhalt existiert ein Landschaftsprogramm [5]. In ihm werden allgemeine Aussagen zu den Zielstellungen der Landschaftspflege und des Naturschutzes getroffen, die die Grundlage für die grünordnerischen und landschaftsgestalterischen Überlegungen bilden. Außerdem werden im Teil 2 des Programms die Landschaftseinheiten beschrieben.

2.2.4.4 Geotopschutz

Folgende flächige oder punktuelle Naturdenkmale der unbelebten Natur sind im Gemeindegebiet Könnern erfasst.

- 4236-02 „Bauernstein“ in Wiendorf (Großer Stein)
- 4336-05 ehemalige Steinbrüche an der Georgsburg bei Könnern (Aufschluss)
- 4336-06 ehemalige Tongrube bei Nelben (auch: am Spillingsberg) westlich von Könnern (Aufschluss)
- 4336-07 ehemaliger Gipssteinbruch bei Strenznaundorf (Aufschluss)
- 4337-02 „Nagelstein“ in Hohenedlau (Großer Stein)

2.2.5 *Wasserwirtschaft*

2.2.5.1 *Gewässer 1. Ordnung*

Gemäß Wassergesetz Sachsen-Anhalt (Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. März 2011) werden folgende Fließgewässer als Gewässer 1. Ordnung eingestuft.

Die **Saale** durchfließt das Gemeindegebiet von Süden (Rothenburg) nach Norden (Alsleben) und bildet nördlich Alsleben bis Gröнау die Gemeindegrenze der Stadt Könnern und fließt in nördliche Richtung (Bernburg) weiter.

Die **Fuhne** durchfließt das Gemeindegebiet von Südosten (Gröbzig) kommend über Lebendorf, um dann in nördliche Richtung weiter nach Bernburg zu fließen. Hier mündet sie in die Saale.

2.2.5.2 *Gewässer 2. Ordnung*

Dem Unterhaltungsverband Westliche Fuhne/Ziethe obliegt die Unterhaltungspflicht der im Gemeindegebiet Könnern befindlichen Gewässer 2. Ordnung.

2.2.5.3 *Stehende Gewässer*

Im Gemeindegebiet befinden sich einzelne stehende Gewässer. Sie entstanden größtenteils durch den Abbau von Rohstoffen (Kies, Sand, Kohle)

In den Ortsteilen befinden sich Dorfteiche, die u.a. zur Oberflächenentwässerung oder als Löschwasserreservoir genutzt werden.

2.2.5.4 *Überschwemmungsgebiete*

Das Gemeindegebiet ist durch die festgesetzten Überschwemmungsgebiete der „Saale“ (Verordnung vom 25.01.2013 für den Abschnitt Mündung in die Elbe bis Rothenburg und Verordnung vom 26.03.1999 für den Abschnitt Wehr Rothenburg bis Landesgrenze Freistaat Thüringen) und der „Fuhne“ (Verordnung vom 04.03.2014 für den Abschnitt Mündung in die Saale bis Zehmitz) betroffen.

Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 78 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in festgesetzten Überschwemmungsgebieten keine neuen Baugebiete in Bauleitplänen ausgewiesen werden dürfen. Darüber hinaus sind die besonderen Schutzvorschriften nach § 78, 78a, 78c WHG und § 101 WG LSA zu beachten.

Die Darstellung der verordneten Überschwemmungsgebiete erfolgt in Anlage 2.

2.2.5.5 *Hinweis zu Wasserhaushaltsgesetz und Wassergesetz Sachsen-Anhalt*

Grundsätzlich wird darauf verwiesen, dass das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254) sowie (ergänzend) das Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG-LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.03.2011 (GVBl. LSA 2011, S. 492) in der jeweils gültigen Fassung zu berücksichtigen sind.

Gemäß § 78 WHG ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten u.a. die Ausweisung von neuen Baugebieten in Bauleitplänen oder sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch sowie die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 des Baugesetzbuchs untersagt.

§ 50 Abs. 1 WG-LSA besagt, dass die Gewässerrandstreifen im Außenbereich nach § 35 BauGB entgegen § 38 Abs. 3 Satz 1 WHG zehn Meter bei Gewässern erster Ordnung und fünf Meter bei

Gewässern zweiter Ordnung betragen. Im Gewässerrandstreifen ist es verboten, nicht standortgebundene bauliche Anlagen, Wege und Plätze zu errichten. Bäume und Sträucher außerhalb von Wald dürfen nur beseitigt werden, wenn dies für den Ausbau oder die Unterhaltung der Gewässer, den Hochwasserschutz oder zur Gefahrenabwehr zwingend erforderlich ist. Die Wasserbehörde kann im Einzelfall Ausnahmen zulassen.

Im Innenbereich ist nach § 38 WHG i.V.m. § 50 WG LSA kein Gewässerrandstreifen festgelegt. Zur Unterhaltung des Gewässers sollte jedoch von der Böschungsoberkante aus ein Streifen von 5,00 m von jeglicher Bebauung freigehalten werden. Bis zu diesem Abstand bedürfen bauliche Anlagen am Gewässer nach § 36 WHG i.V.m. § 49 WG LSA der Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde.

Darüber hinaus ist zur ordnungsgemäßen Unterhaltung oberirdischer Gewässer der § 41 WHG zu beachten. Die Anlieger haben Handlungen zu unterlassen, die die Unterhaltung unmöglich machen oder erschweren würden. Sie können verpflichtet werden, die Ufergrundstücke in erforderlicher Breite so zu bewirtschaften, dass die Unterhaltung nicht beeinträchtigt wird. Die Zugänglichkeit zum Gewässer ist für den Unterhaltungspflichtigen gemäß § 52 WG LSA, insbesondere in den Ortslagen, stets zu gewährleisten.

2.2.6 Lärmaktionsplanung [9]

Lärm zählt zu den größten Umweltproblemen in unserer Gesellschaft, wobei der Straßenverkehr die bedeutendste Belastungsquelle darstellt. Könnern ist besonders von der das Stadtgebiet querenden Bundesautobahn BAB 14 und der damit einhergehenden Verkehrsbelastung betroffen. Aus diesem Grund erarbeitete die Stadt Könnern einen Lärmaktionsplan auf der Grundlage der EU-Umgebungslärmrichtlinie. Danach sind schädliche Auswirkungen (einschließlich Belästigungen, durch Umgebungslärm) zu verhindern, vorzubeugen oder zu mindern. Mit der Lärmaktionsplanung wird neben der Reduzierung gesundheitsschädlicher Auswirkungen durch Lärm auch insgesamt eine Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität im Stadtgebiet angestrebt.

In der Planung wurden Lärminderungsmaßnahmen für Teilbereiche der BAB 14 empfohlen. Dazu zählen Tempobeschränkungen, lärmarme Fahrbahnbeläge, Lärmschutzwände/-dämme als aktive Maßnahmen sowie die Installierung von Lärmschutzfenstern als passive Maßnahme. Darüber hinaus wurde die Anlage von Baum- und Strauchreihen entlang der BAB 14 empfohlen. Diese Maßnahme besitzt psychologische Wirkung hinsichtlich einer Verringerung der subjektiven Wahrnehmung des Lärmes. Darüber hinaus erfolgt eine Aufwertung des Landschaftsbildes sowie die Schaffung von Lebensräumen für verschiedene Tierarten.

2.2.7 Verkehrsentwicklungsplan [11]

Der Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Könnern aus Jahr 1997 enthält grundsätzliche Ziele für eine Umgestaltung der Verkehrsstrukturen in Könnern sowie Zielkataloge und Planungsempfehlungen für die einzelnen Verkehrsarten Motorisierter Individualverkehr (MIV), Radverkehr und Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) für einen Zeithorizont bis zum Jahr 2010.

Die Planung enthält die verschiedensten Maßnahmen, um besonders die Siedlungskerne zu entlasten. So z.B. Verkehrsberuhigung des Stadtkerns, Einrichtung eines Innenstadtrings, Verbesserung der Parkplatzsituation, Einrichtung eines äußeren Erschließungsringes, Ausbau der Nordspange, Einrichtung einer Ortsumgehung oder Eckverbindung L 50 – B 6 bei Alt-Mödewitz.

2.3 Übergemeindliche und städtische Planungen sowie städtebaulich relevante Förderprogramme und Initiativen

2.3.1 Förderung der regionalen ländlichen Entwicklung in Sachsen-Anhalt

2.3.1.1 LEADER

Seit 1991 fördert die Europäische Union (EU) mit LEADER Projekte, Investitionen und Aktionen, die zu einer nachhaltigen Stärkung ländlicher Räume beitragen. Die Abkürzung Leader steht dabei für die aus dem Französischen übersetzte Bedeutung „Verbindung zwischen Aktionen zur Entwicklung der ländlichen Wirtschaft“.

Zur Unterstützung der Akteure und Bündelung der Kräfte und Ideen besonders im ländlichen Raum wurde im Juni 2022 die Leader-Aktionsgruppe LAG „Unteres Saaletal und Petersberg“ gegründet, der die Stadt Könnern angehört. Grundlage für die Arbeit der LAG ist die Erarbeitung einer Lokalen Entwicklungsstrategie (LES). Die LES 2023 bis 2027 [6] zur Anerkennung als LEADER/CLLD-Gebiet in der EU-Förderperiode 2021 bis 2027 und damit auch die darin enthaltenen Projektideen wurde durch das Land Sachsen-Anhalt bestätigt. Somit können die Mitglieder der LAG in der jeweils aktuellen Förderperiode Maßnahmen und Projekte umsetzen, die durch EU-Fördermittel unterstützt werden. Für das Gemeindegebiet Könnern sind einzelne Projekte in der LES 2023 bis 2027 enthalten, die nach Bestätigung umzusetzen sind.

2.3.1.2 Integriertes Ländliches Entwicklungskonzept (ILEK)

Für die Region Salzlandkreis wurde ein Integriertes Ländliches Entwicklungskonzept erarbeitet [7]. Dieses Strategiepapier beinhaltet die Grundlinien der regionalen Entwicklung des ländlichen Raumes der Region mit Leitbild, Leitprojekten und Handlungsschwerpunkten und bildete die Grundlage für die Vergabe von Fördermitteln des Europäischen Landwirtschaftsfonds.

2.3.1.3 Dorferneuerung

Die Dorferneuerung wird in Sachsen-Anhalt seit 1991 im Rahmen der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der Agrarstruktur und des Küstenschutzes“ aus Mitteln des Landes, des Bundes und der EU gefördert. Das Hauptanliegen ist die Stärkung des ländlichen Raumes, damit dieser seine Aufgaben und Funktionen als Wirtschaftsstandort sowie Arbeits-, Lebens-, Erholungs- und Kulturraum erfüllen kann. Neben der städtebaulichen Entwicklung der dörflich geprägten Ortsteile und Ortslagen ist die Erhaltung ortsbildprägender Bausubstanz und der schützenswerten dörflichen Grünstrukturen eine Aufgabe der Dorferneuerung.

Für folgende Ortschaften bzw. Ortsteile liegen Dorferneuerungs- bzw. Dorfentwicklungspläne vor:

- Bebitz und Trebitz aus 1998
- Beesedau Listrema aus 1998
- Beesenlaublingen aus 1995
- Golbitz aus 1995
- Lebendorf aus 1994
- Nelben aus 1996
- Strenznaundorf aus 1996
- Trebnitz aus 1992
- Zickeritz aus 1994

Die in den Dorfentwicklungsplänen festgehaltenen Zielstellungen knüpfen an die Geschichte und an die Ortsentwicklung an. Damit soll eine verstärkte Identifikation der Bewohner mit ihrem angestammten bzw. unmittelbaren Umfeld erreicht werden.

Die Dorferneuerung ist und bleibt ein klassisches Instrument der Landentwicklung. Die aktuellen Herausforderungen, wie der demografische Wandel oder die Globalisierung können nur mit ganzheitlichen, gemeindeübergreifenden Handlungsansätzen bewältigt werden. Zukünftig wird jedoch eine Vernetzung der vorhandenen Potenziale verfolgt. Grundlage der Förderung ist die Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung der regionalen ländlichen Entwicklung in

Sachsen-Anhalt (RELE).

2.3.2 Integriertes Gemeindliches Entwicklungskonzept (IGEK) [8]

Für die Stadt Könnern liegt das im Juni 2021 durch Stadtratsbeschluss bestätigte Integrierte Gemeindliche Entwicklungskonzept (IGEK) vor. Das im IG EK definierte städtische Leitbild „*Halten und Stärken des Status Quo, d.h. die polyzentrische Siedlungsstruktur mit dem Grundzentrum der Stadt Könnern im Zentrum, umgeben von 31 Ortsteilen (10 Ortschaften) und Ausrichtung der zukünftigen Entwicklung der Einheitsgemeinde auf eine Stärkung des Grundzentrums*“ beschreibt das Zukunftsbild, das in ca. 15 Jahren umgesetzt sein soll. Zur Verwirklichung des Leitzieles wurden Handlungsfelder formuliert, die durch ein Maßnahmenkonzept untersetzt sind. Der Planungsprozess wurde von einer intensiven Beteiligung der Öffentlichkeit begleitet.

2.3.3 Städtebauförderung

Der Bund unterstützt seit den 1990er Jahren über die verschiedensten Städtebauförderungsprogramme die städtebauliche Aufwertung und die Stärkung des gesellschaftlichen Zusammenhalts in benachteiligten Stadt- und Ortsteilen. Dabei werden bauliche Investitionen der Stadterneuerung mit Maßnahmen zur Verbesserung der Lebensbedingungen im Stadtteil verknüpft.

Die Stadt Könnern wurde 1998 mit dem Fördergebiet „Könnern-Stadtkern“ erstmalig in das Landesprogramm „Städtebauförderung im ländlichen Bereich“ aufgenommen. Nach dessen Einstellung erfolgte 2010 die Neuaufnahme in das Bundesprogramm „Kleinere Städte und Gemeinden“ und im Jahr 2021 die Überführung des Fördergebietes in das Bundesprogramm „Lebendige Zentren“. Im gesamten Zeitraum erfolgten neben umfangreichen Straßen-, Wege- und Platzsanierungen, -umgestaltungen sowie -aufwertungen die Sanierung, Modernisierung und Instandsetzung der bestehenden Gebäudesubstanz. Maßnahmeträger waren sowohl öffentliche Stellen wie die Stadt Könnern als auch Privatpersonen.

2.3.4 Standortkonzept für Photovoltaik-Freiflächenanlagen, Fortschreibung [28]

Durch die Stadt Könnern wurde bereits im Jahr 2017 ein Konzept zur geordneten Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen (PV-FFA) verabschiedet, welches im Jahr 2025 fortgeschrieben wird.

Im Zuge der Fortschreibung wurden die veränderten Rahmenbedingungen (Zielvorgaben der Bundesregierung, der Landes- und Regionalplanung, Novelle des EEG) sowie städtische Entwicklungsziele berücksichtigt.

Im Ergebnis wurden von den im Jahr 2017 identifizierten 15 Standorten 12 Standorte für förderfähige PV-FFA (versiegelte bzw. Konversionsflächen und Flächen entlang von Autobahnen und Schienenwegen) weitergeführt. Ergänzend wurden zwei große Eignungsflächen für förderfreie PV-FFA (Flächen mit geringer Bodenqualität) aufgenommen. Darüber hinaus erfolgte die Festlegung einer Obergrenze für PV-FFA in einer Höhe von 125 ha, was 1 % der Gemeindefläche entspricht.

Durch das Standortkonzept erfolgen zum einen die zielgerichtete Lenkung des Ausbaus erneuerbarer Energien und zum anderen die Sicherung und der Erhalt wertvoller Landschafts- und Lebensräume. Es erfolgt eine nachhaltige Flächennutzung, die technische, wirtschaftliche und umweltbezogene Aspekte berücksichtigt sowie die Energiewende unterstützt, ohne Interessen der Anwohner und die Charakteristik der Stadt zu beeinträchtigen.

3 Bestandsanalyse und Bedarfsprognose

Um in Übereinstimmung mit den Zielstellungen der Stadt zu den einzelnen Darstellungen im Flächennutzungsplan zu gelangen, ist neben der Berücksichtigung der übergeordneten Planungen und der Einstellung der Fachplanungen eine Analyse der Gegebenheiten vor Ort erforderlich. Diese Analyse betrifft neben konkreten Nutzungen auch beeinflussende Faktoren sowie innerhalb des Planungshorizontes absehbare Entwicklungstendenzen.

Weiterhin sind in diese Betrachtungen auch die wirksamen Teil-FNP bzw. die erreichten Planungsstände der verbindlichen Bauleitplanung einzustellen.

3.1 Naturräumliche Gliederung, Landschaftsraum, Geologie und Morphologie [10]

Das Stadtgebiet erstreckt sich naturräumlich über mehrere Landschaftseinheiten. Der Westen des Stadtgebietes ist durch das Östliche Harzvorland sowie das Untere Saaletal und der Osten durch die Fuhneniederung geprägt [12].

Die **Landschaftseinheit „Östliche Harzvorland“** umfasst die entlang der Linie Hettstedt-Mansfeld befindlichen Plateaulandschaften des Harzostrandes und dem Saaletal. Geologisch ist dieses Gebiet durch die triassischen Buntsandstein- und Muschelkalkgesteine der Mansfelder Mulde sowie durch am Muldenrand oberflächlich austretende Gesteine des Zechsteins geprägt. Während an den stärker reliefierten Hängen der Buntsandstein zum Vorschein tritt, sind die Hochflächen durch Lößböden geprägt.

Klimatisch ist das Gebiet dem subkontinental getönten Klima der Binnenbecken und Berghügeländer im Lee der Mittelgebirge mit niedrigen Jahresniederschlägen (550-<500mm/a) sowie Julitemperaturen von ca. 17,5 °C zuzuordnen.

Potentiell natürliche Vegetation ist der Winterlinden-Traubeneichen-Hainbuchenwald. An den Flusstalhängen geht dieser in Hainbuchen-Ulmen-Hangwald über.

Die Landschaftseinheit **„Unteres Saaletal“** ist durch den Saalelauf geprägt. Diese durchbricht zwischen Friedeburg und Könnern die Halle-Hettstedter Gebirgsbrücke. Die teilweise 100 m hohen Steilhänge mit ihren Felsbildungen zeigen die anstehenden Schichtgesteine des Oberkarbons. Weiter nördlich bei Gnölbzig erreicht die Saale den vom Buntsandstein bestimmten Teil, der geologisch zur nordwestlichen Fortsetzung der Edderitzer Mulde (Zechstein) gehört.

Die Entwässerung erfolgt über die Fuhne.

Das Klima ist dem subkontinental beeinflussten Binnenlandklima im Lee der Mittelgebirge zugeordnet und gehört zu den niederschlagsärmsten Landschaften Sachsens-Anhalts.

Die potentiell natürliche Vegetation wird durch den frühjahrsgeophytenreiche Stieleichen-Feldulmen-Auwald geprägt.

Die **„Fuhneniederung“** mit ihren Auen - und Moorbildungen trennt markant das Köthener Ackerland vom Halleschen Ackerland. In dem weithin ebenen Relief des nördlich angrenzenden Köthener Ackerlandes und des südlich angrenzenden Halleschen Ackerlandes ist die Fuhneau schwach bis merklich eingesenkt. Die mit Restwäldern und -gehölzen bestandene Fuhneau bildet einen landschaftlichen Kontrast zur fast baumlosen Umgebung.

Die Fuhneniederung umfasst Bodenbildungen der eigentlichen Fuhneau als auch solche der übergreifenden Hochflächen des Köthener Ackerlandes und des Halleschen Ackerlandes sowie der lessivébetonten Löß- und Sandlöß- Hochflächen im Bereich der Wolfener Platte.

Hydrologisch wird das Gebiet bestimmt durch die Fuhne, die von einer Talwasserscheide bei

Zehbitz nach Westen zur Saale und nach Osten zur Mulde entwässert. Stellenweise tritt salzhaltiges Grundwasser an die Oberfläche.

Das sommerwarme Klima der Fuhneniederung liegt wie seine Nachbargebiete im subkontinental beeinflussten Klimabereich der Binnenbecken und -hügelländer im Lee der Mittelgebirge. Sein westlicher Teil ist mit Jahresniederschlägen von < 500 mm niederschlagsärmer als der östliche Teil mit 500 – 550 mm. Inmitten der umgebenden wärmebegünstigten Ackerfluren ist die Fuhneue ein wichtiges Kaltluftentstehungs- und -sammelgebiet.

Die potenziell natürliche Vegetation wird durch Traubenkirschen-Erlen-Eschenwald und auf trockeneren Standorten durch Pfeifengras-Eichenwald und Sternmieren Eichen-Hainbuchenwaldgebildet.

3.2 Zukünftige Entwicklung der Stadt Könnern

Ein vorrangiges Ziel in der Flächennutzungsplanung ist die Darstellung der zukünftigen Nutzung bzw. Umnutzung vorhandener Flächen. Der sparsame Umgang mit Grund und Boden sowie der weitestgehende Gebäudeerhalt und -nutzung stehen dabei im Vordergrund.

In diesem Sinne sollen in allen Ortschaften bzw. -teilen in erster Linie Baulücken geschlossen, innerörtliche Brachflächen reaktiviert und kompakten Siedlungsstrukturen gestärkt werden. Eine Verdichtung der innerörtlichen Baustrukturen soll durch Nachnutzung freierwerdender Flächen oder derzeit ungenutzter Gebäude bzw. brachgefallener Grundstücke entsprechend des nachgewiesenen Bedarfs erfolgen.

Das raumordnerische Ziel der Entwicklung Könnerns als Industriestandort mit übergeordneter strategischer Bedeutung wird bereits auf der Ebene der Flächennutzungsplanung berücksichtigt. Durch eine gezielte Ausweisung von industriell-gewerblichen Potenzialflächen erfolgt die Steuerung der Bauflächenentwicklung aber auch die Schonung, Sicherung und Erhalt sensibler Bereiche innerhalb des Stadtgebietes.

Zur Sicherung und Stärkung der zentralörtlichen Funktion des Grundzentrums Könnern erfolgt neben der Sicherung auch die Ausweisung von Wohnpotenzialflächen innerhalb des abgegrenzten zentralen Ortes. Darüber hinaus werden Standorte zur Sicherung der Daseinsvorsorge (z.B. Kinderbetreuung, Bildung) und Grundversorgung (Handel und Versorgung) im zentralen Bereich ausgewiesen.

3.3 Bevölkerung

Eine wichtige Grundlage für die Flächennutzungsplanung stellt die zukünftige Bevölkerungsentwicklung dar. Um in diesem Zusammenhang zu einer Prognose zu gelangen, ist es erforderlich, die bisherige Entwicklung sowie die die weitere Entwicklung beeinflussenden Faktoren für die Gesamtstadt und die daraus ableitbaren Bedarfe zu untersuchen.

In diesem Zusammenhang wurden Vergleichswerte auf Landkreis- bzw. Länderebene herangezogen. Der untersuchte Zeitraum erstreckt sich hier auf die Jahre 2018 bis 2023.

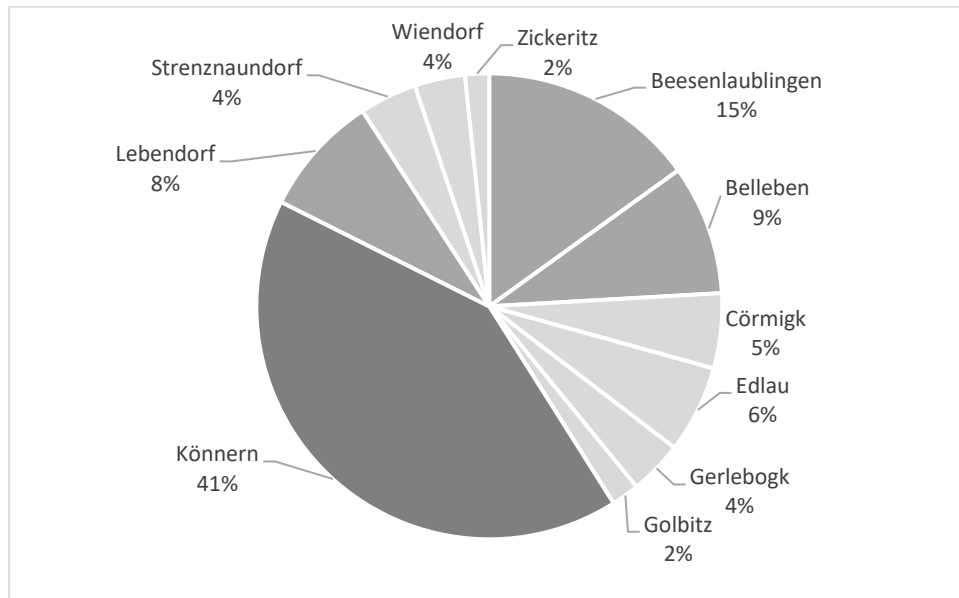
Es wird darauf hingewiesen, dass die Daten des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt im Vergleich der Daten des Einwohnermeldeamtes der Stadt Könnern leicht variieren. Begründung findet dies in den für die jeweilige Statistik angewandte Erfassungsmethodik.

Für die Bedarfsermittlungen werden die Bevölkerungsdaten des Einwohnermeldeamtes Könnern als Grundlage herangezogen.

3.3.1 Bevölkerungsstruktur

Gemäß Angaben des Einwohnermeldeamtes lebten zum 31.12.2023 8.147 Einwohner im Stadtgebiet. Im Hauptort Könnern leben die meisten Einwohner (41 %). Die Ortschaft Beesenlaublingen, in der ca. 15 % Einwohner leben, bildet mit Könnern die einwohnerstärksten Ortschaften, gefolgt von Belleben (9 %) und Lebendorf (8 %).

Tab. 3.1: Verteilung der Bevölkerung auf die einzelnen Ortschaften zum Stichtag 31.12.2023

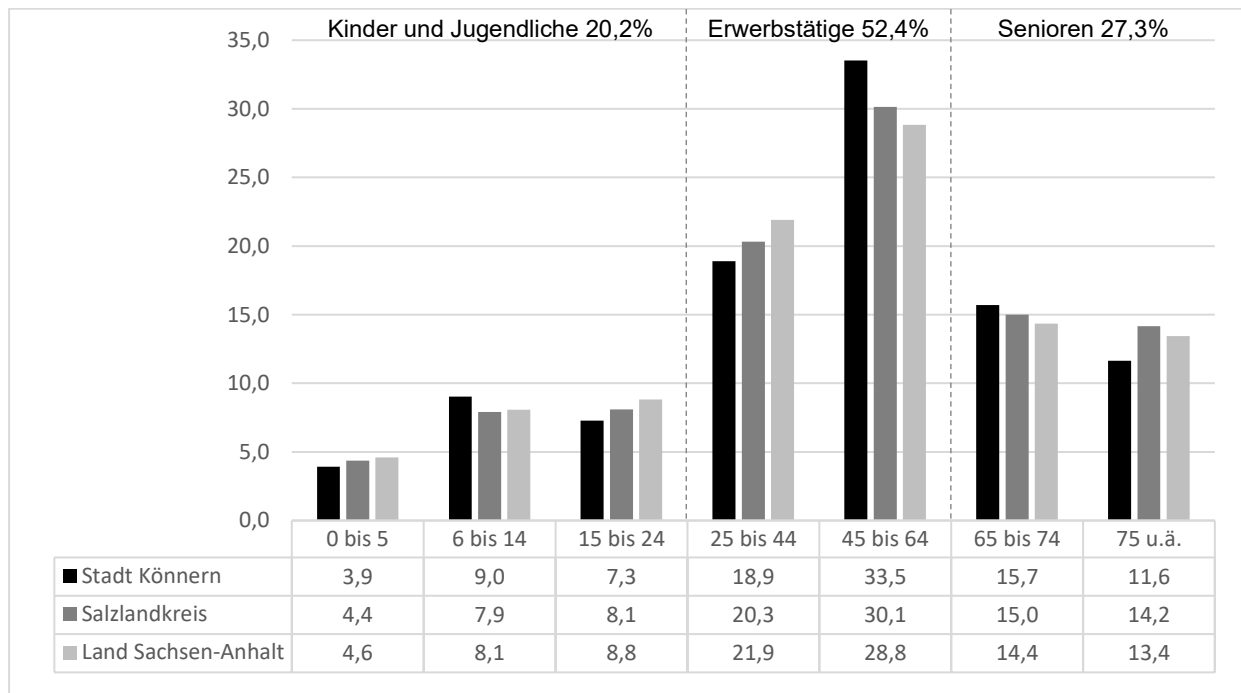


Quelle: Stadt Könnern, Einwohnermeldeamt, 24.01.2024

Die folgenden Tabellen und Abbildungen ermöglichen einen direkten Vergleich der Altersstruktur der Stadt Könnern mit der des Landkreises und des Landes Sachsen-Anhalt. Diese Daten wurden vom Statistischen Landesamt Sachsen-Anhalt abgerufen und liegen aktuell bis zum Jahr 2023 vor.

Die jungen Bevölkerungsgruppen (0-24 Jahre) sind in der Stadt Könnern geringer vertreten als im Landkreis und dem Land Sachsen-Anhalt. Bei den Älteren ist eine gegenläufige Tendenz zu erkennen. Die Gruppe der Erwerbstätigen ist in der Stadt Könnern gegenüber Landkreis und Land am stärksten vertreten. Die Gruppe der Senioren ist ähnlich dem Landkreis. Die Gruppe der Senioren ist jedoch nur 7% stärker als die Gruppe der Kinder und Jugendlichen vertreten. Der Anteil der erwerbsfähigen Bevölkerung lag im Jahr 2023 mit 52,4 % nur leicht über dem Anteil der nicht erwerbsfähigen Bevölkerung (46%). Die Tendenz zur Überalterung der Stadt ist damit gegeben. Verstärkt wird dies durch die Mobilität der Altersklassen von 15 bis 44 Jahren. Hier ist eine Abwanderung besonders aufgrund von Ausbildungs- und Arbeitsplatzsuche zu verzeichnen.

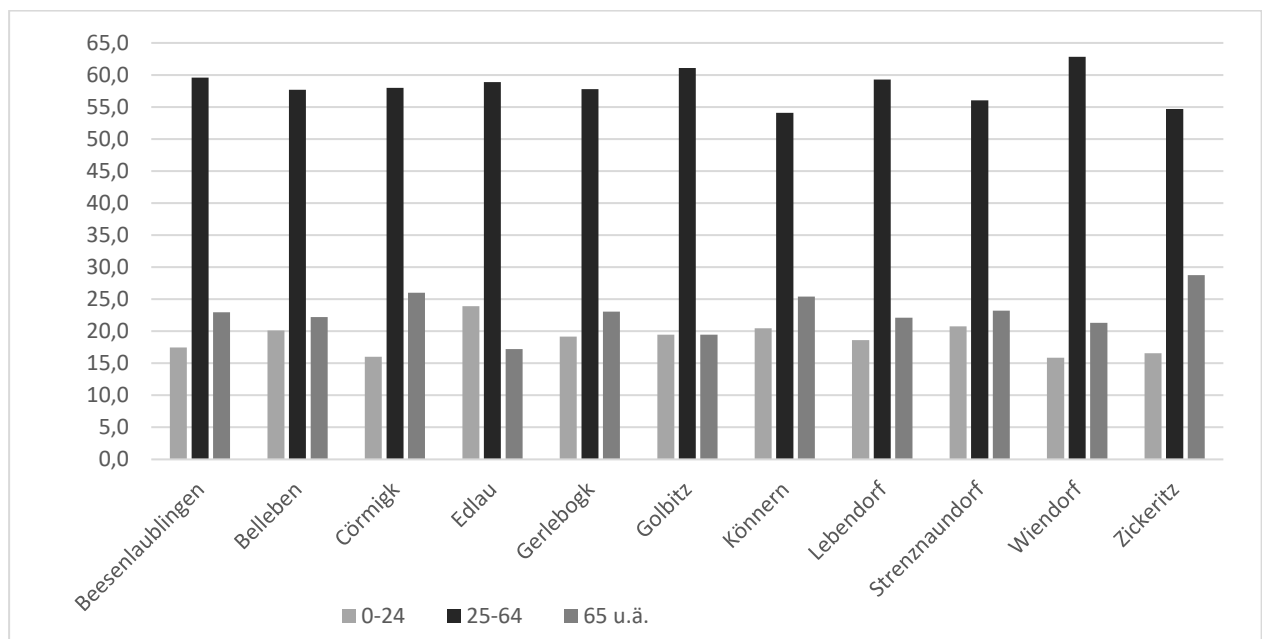
Abb. 3.1: Altersgruppenverteilung (anteilig) in der Stadt Könnern im Vergleich zum Salzlandkreis und dem Land Sachsen-Anhalt zum Stichtag 31.12.2023



Quelle: © Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Halle (Saale), 2024 | Stand: 15.10.2024 [1]

Die Altersstruktur der Einwohner entspricht in allen Ortsteilen dem gesamtstädtischen Bild. Der Trend zur leichten Überalterung ist in fast allen Ortschaften gegeben, da der Anteil der Kinder und Jugendlichen geringer als der Anteil der Senioren ausfällt.

Abb. 3.2: Gliederung nach Kindern und Jugendlichen (0-24 Jahre), Erwerbstätige (25-64 Jahre) und Senioren (65 und älter) in den einzelnen Ortschaften der Stadt Könnern zum Stand 31.12.2019



Quelle: IGEK Könnern 2030 [8]

Die Gliederung nach der Altersstruktur bildet eine wichtige Grundlage für die Planung von Einrichtungen der sozialen Infrastruktur. Die zukünftig voraussichtlich weiter anhaltenden geringen Geburtenraten haben zur Folge, dass die derzeit betriebenen Kinderbetreuungseinrichtungen den Bedarf aufnehmen und decken werden.

Mit dem zukünftig erhöhten Anteil an Senioren wird jedoch der Bedarf an altersgerechtem Wohnraum, adäquaten Betreuungs-, Freizeit- und sozialen Einrichtungen ansteigen.

3.3.2 Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungsfortschreibung des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt beinhaltet neben der natürlichen Bevölkerungsentwicklung (Geburten- und Sterbefälle) die Wanderungsbewegung (Zu- und Fortzüge). Die Entwicklung der Bevölkerung der Stadt Könnern stellt sich wie folgt dar:

Tab. 3.2: Bevölkerungsentwicklung der Stadt Könnern 2018 bis 2023 zum 31.12. des Jahres

	Geburten	Gestorben	natürlicher Saldo	Zuzüge	Fortzüge	Wander-saldo	Gesamt-saldo	Stand 31.12.
2018	46	142	-96	402	412	-10	-106	8.261
2019	47	125	-78	409	328	81	3	8.265
2020	50	128	-78	388	333	55	-23	8.241
2021	52	155	-103	354	383	-29	-132	8.109
2022	44	137	-93	481	400	81	-12	8.094
2023	39	125	-86	432	326	106	20	8.115

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt Abrufdatum 10/2024 [1]

Seit dem Jahr 2018 ist eine leichte Stabilisierung der Bevölkerungszahlen zu verzeichnen. Diese wird durch Wanderungsgewinne hervorgerufen, welche die natürlichen Bevölkerungsverluste weitestgehend ausgleichen können. Dieser Trend könnte sich bei einer weiteren wirtschaftlichen Stabilisierung und Entwicklung Könnerns fortsetzen, was jedoch der Beobachtung bedarf.

Tab. 3.3: Bevölkerungsentwicklung in den Ortsteilen in den Jahren 2010 bis 2023 (zum 31.12. des Jahres)

Ortsteil	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Entwicklung 2018-2023	
							Abs.	In %
Beesenlaublingen	1.264	1.260	1.268	1.242	1.241	1.228	-36	-2,8
Belleben	764	770	757	758	728	736	-28	-3,7
Cörmigk	430	428	432	424	427	424	-6	-1,4
Edlau	519	506	511	499	490	495	-24	-4,6
Gerlebogk	291	304	308	298	298	304	13	4,5
Golbitz	144	149	134	129	137	157	13	9,0
Könnern	3.398	3.431	3.411	3.380	3.389	3.371	-27	-0,8
Lebendorf	724	712	713	699	695	688	-36	-5,0
Strenznaundorf	320	323	328	334	328	324	4	1,3
Wiendorf	276	277	284	272	284	286	10	3,6
Zickeritz	146	140	135	132	136	136	-10	-6,8
Gesamt	8.276	8.300	8.281	8.167	8.153	8.149	-127	-1,5

Quelle: Stadt Könnern, Einwohnermeldeamt, Abrufdatum 11/2024

In den Ortschaften ist eine ähnliche Entwicklung feststellbar. Die Einwohnerzahlen schwanken leicht. Die anteilige Veränderung der Einwohnerzahlen liegt im einstelligen Bereich. Aufgrund der teilweise geringen Einwohnerzahlen in einigen Ortschaften besitzen jedoch schon einzelne Ereignisse (wie Geburt, Sterbefall, Zu-/Fortzug einer Familie) bedeutende Auswirkungen auf die kleinräumige örtliche Entwicklung.

3.3.3 Bevölkerungsprognose und Einwohnerzielzahl

Die Prognose der künftigen Einwohnerzahlen und der demographischen Veränderungen ist von wesentlicher Bedeutung für die Bauleitplanung. Sie ist jedoch vor dem Hintergrund einer unwäg- baren sozialpolitischen und wirtschaftlichen Entwicklung und einer steigenden Mobilitätsbereit- schaft der Bevölkerung problematisch.

Innerhalb des Planungszeitraums des Flächennutzungsplans wird das Geburtendefizit voraussichtlich nicht beseitigt werden. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung wird zukünftig aufgrund des generellen Trends der Überalterung der Bevölkerung voraussichtlich weiterhin rückläufig, bestenfalls durch Geburten stabil sein. Wird die Geburtenrate der Stadt als schwer steuerbare Größe außer Betracht gelassen, verbleibt die Migration als relevante Größe. Inwieweit die bisherigen seit den 2020er Jahren zu verzeichnenden geringen Wanderungsgewinne anhalten, hängt insbesondere von der wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt Könnern sowie der gesamten Region ab. Die Sicherung und Erhalt der ortsansässigen Betriebe, die Umsetzung der geplanten Entwicklung und Erweiterung bestehender Industrie- und Gewerbeflächen sowie die Entwicklung Könnerns als Industrie- und Gewerbestandort mit übergeordneter strategischer Bedeutung sowie eine entsprechende Wirtschaftsförderung zur Ansiedlung weiterer Betriebe bilden die Grundlage der Reduzierung des Pendlerverhaltens sowie der Ausbildungsplatzabwanderung. Im besten Fall wird der Arbeitsort Könnern als Wohnort gewählt, so dass die Stadt neue Einwohner (aller Altersklassen) gewinnt. Dementsprechend sind jedoch die Daseinsvorsorge- und sozialen Einrichtungen zu sichern und vorzuhalten, um den zukünftigen Bedarf zu sichern.

Der Stadt Könnern kommt gemäß übergeordneter Planung in Bezug auf die zentralörtliche Gliederung die Funktion eines Grundzentrums zu.

Für das Land Sachsen-Anhalt liegen im Rahmen der 7. Regionalisierten Bevölkerungsprognose Prognosedaten auf Gemeinde- und Kreisebene vor. Diese Prognose baut auf der Methodik der 6. Regionalisierten Bevölkerungsprognose auf.

Tab. 3.4: Ergebnis der 6. und 7. Regionalisierte Bevölkerungsprognose für die Stadt Könnern

6. Reg. Bev.-Prognose			7. Reg. Bev.-Prognose			Differenz 6. und 7. Bev.-Prognose
Basisjahr	2014	8.570				
Ist-Jahr	2015	8.603	Basisjahr	2019	8.265	-
Bevölkerung nach Prognosejahren	2020	8.099	Ist-Jahr Bevölkerung nach Prognosejahren	2020	8.241	-
	2025	7.543		2025	7.679	136
	2030	7.008		2030	7.166	158
				2035	6.656	-

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt [13, 14]

Die 7. Regionalisierte Bevölkerungsprognose stellt eine Trendvorschau dar und bezieht sich auf die dem Statistischen Landesamt Sachsen-Anhalt vorliegenden Bestandsdaten zur Bevölkerungsentwicklung mit dem Basisjahr 2019. Eine separate Bevölkerungsprognose für die Stadt Könnern, gegliedert nach der Bevölkerungsentwicklung in den Ortschaften, kann aufgrund der Kleinräumigkeit des Untersuchungsraumes fehlerbehaftet sein. Auch steht die Erstellung einer separaten Bevölkerungsprognose in keinem Verhältnis von Aufwand und Nutzen. Deshalb wurde von einer Erstellung Abstand genommen.

Durch das Statistische Landesamt Sachsen-Anhalt wurde im Rahmen der Darstellungen zur 6. Regionalisierten Bevölkerungsprognose der Hinweis gegeben, dass die Ergebnisse für Gemeinden mit einer Einwohnerzahl unter 50.000 als Anhaltswert zu werten sind [14]. Auf der Gemeindeebene (unter 50.000 Einwohner) können gemäß Aussage des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt keine gesicherten Annahmen für zukünftige Zu- und Fortzüge, Geburten, Sterbefälle getroffen werden.

Durch die **Bertelsmann Stiftung** werden alle deutschen Städte und Gemeinden mit über 5.000 Einwohnern auf Basis einer kleinräumigen Bevölkerungsprognose bis zum Jahr 2035 sowie sozioökonomischer Indikatoren betrachtet und in der Studie „Wegweiser demographischer Wandel“ typisiert. Auch in der Bevölkerungsprognose der Bertelsmann Stiftung wird eine Bevölkerungsabnahme um 13,5 % für die Stadt Könnern ab dem Basisjahr 2018 auf das Zieljahr 2035 vorausgesagt.

Tab. 3.5: Ergebnis der Bevölkerungsprognose der Bertelsmann Stiftung für die Stadt Zerbst/Anhalt

Basisjahr	2018	8.260	
Bevölkerung nach Prognosejahren	2030	7.540	- 720
	2035	7.140	- 400

Quelle: Bertelsmann Stiftung, www.wegweiser-kommune.de, Abrufdatum 05.11.2024 [3]

Die **tatsächliche Bevölkerungsentwicklung** der Stadt Könnern fiel im Zeitraum 2018 bis 2023 besser aus als in der 6. und 7. Regionalisierten Bevölkerungsprognose des Landes Sachsen-Anhalt sowie durch die Bertelsmann Stiftung dargestellt.

Ab dem Jahr 2021 ist eine leichte Stabilisierung der Einwohnerzahlen aufgrund geringer Wanderungsgewinne zu verzeichnen.

Das zukünftige Ziel der Stadt Könnern besteht in der weiteren Stabilisierung und Konsolidierung der Einwohnerzahlen. Aufgrund der Entwicklung der Alterszusammensetzung der Bevölkerung besteht zukünftig die große Herausforderung darin, besonders die junge Generation zu halten sowie neue „junge“ Einwohner für die Stadt zu gewinnen. Zur Zielerreichung sind vor allem Anreize zum Bleiben zu schaffen. Dies bedingt vor allem der Vorhaltung und des weiteren Ausbaus der entsprechenden wirtschaftlichen Basis (z.B. Arbeits-/ Ausbildungsplätze, ...) sowie der Vorhaltung des ausreichenden Angebotes an Daseinsfunktionen und -strukturen (soziale und Betreuungseinrichtungen für alle Altersklassen, Baustruktur/ Wohnraumangebote, Infrastrukturelle Ausstattung) aber auch die Vorhaltung von Kulturellen-, Freizeit- und Erholungsangeboten (entsprechende Einrichtungen, Vereine u.a.) im Stadtgebiet.

Ein erster wegweisender Schritt erfolgt durch die geplante Entwicklung und Erweiterung bestehender örtlicher Industrie- und Gewerbeflächen (Industrie- und Gewerbegebiete Nord 1 und Nord 2). Im nächsten Schritt soll Könnern zu einem Industriestandort mit übergeordneter strategischer Bedeutung durch die weitere Entwicklung von Potenzialflächen sowie wirtschaftlichen Ansiedlungen ausgebaut werden.

Unter diesen Prämissen wird für die Stadt Könnern eine **Einwohnerzielzahl von 7.600** für das Jahr 2040 angenommen.

Begründung findet dies darin, dass bei einer weiteren wirtschaftlichen Stabilisierung weiterhin

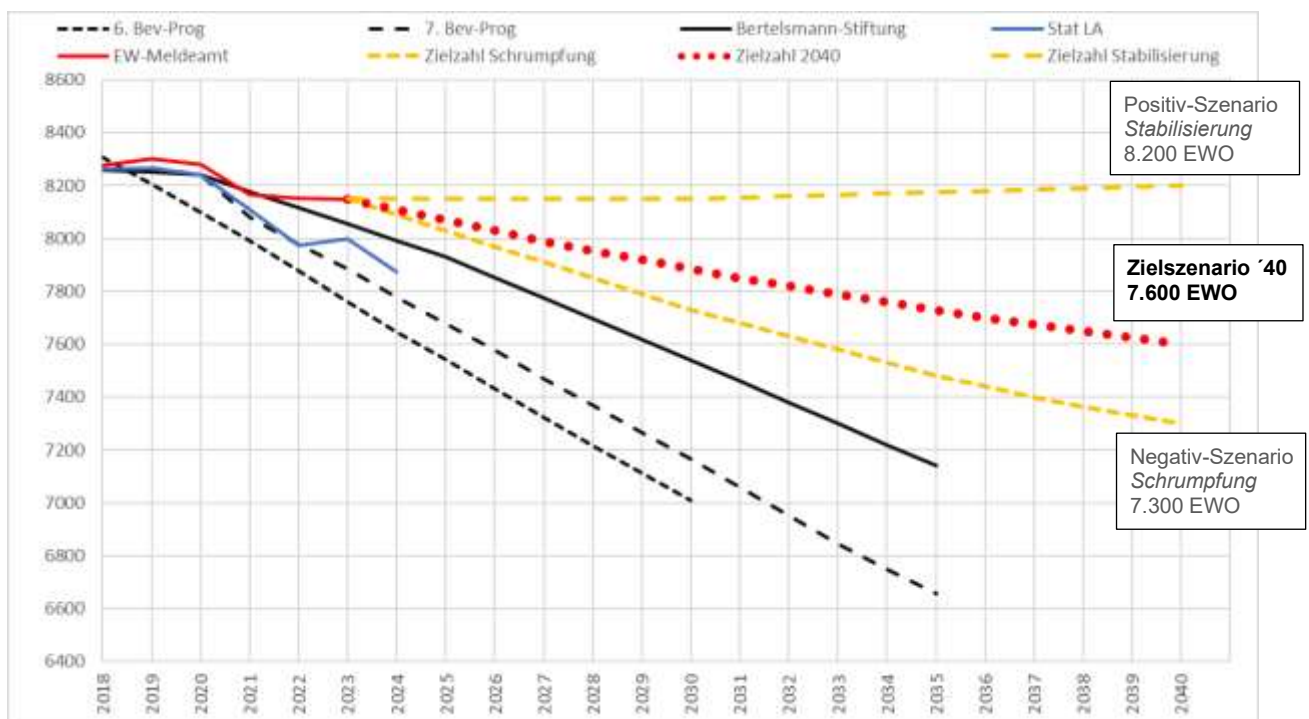
leichte Wanderungsgewinne zu verzeichnen sein werden. Der Arbeitsort Könnern wird im besten Fall als Wohnort gewählt. Ziel ist es, besonders die in der Phase der Familiengründung und Haushaltsbildung befindlichen Generationen an die Stadt zu binden. Diese haushaltsbildende und im „Bauherrenalter“ befindliche Altersgruppe befindet sich auch im sog. fertilen Alter, was bedeutet, dass mit deren Zuzug auch Kinder und Jugendliche zuziehen (Familienwanderung) bzw. am neuen Wohnstandort geboren werden. Der Trend zur Überalterung (und damit der natürliche Saldo) würde damit leicht abgeschwächt.

Unter Berücksichtigung der geplanten Entwicklung Könnerns zu einem Industriestandort mit übergeordneter strategischer Bedeutung und die damit einhergehende Schaffung weiterer Arbeitsplatz- und Ausbildungsangebote und der damit steigenden Attraktivität Könnerns als Arbeitsort wird eine anteilige Verlagerung des Wohnortes dieser „neuen“ Arbeitnehmer mit ihren Familien an den Arbeitsort erwartet. Dementsprechend wird ein Positiv-Szenario angenommen, was eine weitere Stabilisierung der Einwohnerzahlen sowie nach Auslastung der wirtschaftlichen Potenzialflächen einen leichten Einwohnerzuwachs ab dem Jahr 2030 zur Folge haben könnte. Diese Entwicklung wird mit einer **Einwohnerzielzahl Stabilisierung von 8.200** für das Jahr 2040 beschrieben.

Das **Negativ-Szenario Schrumpfung** mit einer Einwohnerzahl von **7.300** für das Jahr 2040 nimmt den durch die 7. Regionalisierte Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt ermittelten negativen Entwicklungstrend auf.

Durch die Festlegung dieses Entwicklungskorridors (Schrumpfung / Ziel '40 / Stabilisierung) wird der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung der Stadt Könnern unter Berücksichtigung der geplanten wirtschaftlichen Entwicklung Rechnung getragen.

Abb. 3.3: Bevölkerungsentwicklung – Vergleich der realen Bevölkerungsentwicklung und Zielzahl 2040 (Daten des Einwohnermeldeamtes Könnern, der 6./ 7. Regionalisierten Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt sowie der Bertelsmann-Stiftung)



EWO = Einwohner

Quelle: Stadt Könnern – Einwohnermeldeamt, Abrufdatum 11/2024
 Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt Abrufdatum 02/2026 [1, 13, 14],
 Bertelsmann-Stiftung – wegweiser Kommune (Abrufdatum 05.11.2024) [18]
 und eigene Berechnungen

Im Rahmen der Analyse des zukünftigen Wohnbedarfes wird auf das Zielszenario ´40 mit der Einwohnerzahl 7.600 abgestellt.

3.4 Wohnen

Zur Ermittlung eines künftigen Wohnflächenbedarfes ist außer der Bevölkerungsentwicklung innerhalb des Planungszeitraumes auch eine Analyse des Wohnungsbestandes erforderlich. Dabei sind neben der Wohnungsstruktur und -belegung auch die Siedlungs- und Wohnungsentwicklung zu berücksichtigen.

Um die Wohnraumsituation zu bewerten, wird das gesamte Stadtgebiet Könnern untersucht. Dies dient dem Ziel des Flächennutzungsplans, eine ganzheitliche Strukturierung des Gemeindegebietes vorzunehmen und möglichen Fehlentwicklungen auf ungeeigneten Standorten vorzubeugen.

3.4.1 Wohnungsstruktur

Aus der vorhandenen Wohnungsstruktur, der Bevölkerungsentwicklung und -struktur sowie dem Bauzustand leitet sich der zukünftige Wohnungsbedarf ab.

Die Dokumentation des Wohnungsbestands stellt auf die Daten des Zensus 2022 (Wohnraum- und Gebäudezählung zum Stichtag 15.05.2011) [15] ab.

Tab. 3.6: Wohngebäude und Wohnungen in Wohngebäuden nach Baujahr (Stand 2022)

Baujahr	Wohngebäude	Anteil am Gesamtbestand	Wohnungen in Wohngebäuden	Anteil am Gesamtbestand
vor 1919	1.342	39,49%	1.690	36,41%
1919 bis 1948	699	20,57%	888	19,13%
1949 bis 1978	556	16,36%	800	17,24%
1979 bis 1990	139	4,09%	159	3,43%
1991 bis 2000	294	8,65%	491	10,58%
2001 bis 2008	138	4,06%	152	3,28%
2009 und später	84	2,47%	88	1,90%
Summe	3.252	95,70%	4.268	100,00%

Quelle: Statistisches Landesamt, Zensus 2022 [15]

In der Stadt in ihren heutigen Grenzen gibt es zum Stichtag 15.05.2022 insgesamt 4.268 Wohnungen in 3.252 Wohngebäuden.

Aus der vorstehenden Tabelle ist ersichtlich, dass der Wohnungsbestand wie folgt die einzelnen Zeitepochen widerspiegelt:

- 56 % der Wohnungen vor 1949,
- 20 % in den Jahren 1949 bis 1990 und
- 16 % der Wohnung zwischen 1991 bis 2022 errichtet wurden.

Der vorherrschende Gebäudetyp stellt hauptsächlich das freistehende (Einfamilien-)Haus vornehmlich in Privateigentum (Eigentümerquote 72,61 %) dar. Die durchschnittliche Wohnungsgröße in der Stadt Könnern liegt, aufgrund des hohen Anteils an privaten Einfamilienhäusern, mit 96,20 m² leicht über den für den Landkreis (83,33 m²) und das Land Sachsen-Anhalt (83,96 m²) erfassten Zahlen [15].

Zum Stichtag 15.05.2022 wurden 370 leerstehende Wohnungen im Stadtgebiet Könnern erfasst. Dies entspricht einem Anteil von 8,7 % [15].

3.4.2 Haushaltsstruktur

Durch den Zensus 2022 wurden in der Stadt Könnern 3.751 Haushalte erfasst. Hinsichtlich der Haushaltsgröße dominiert der 2-Personen-Haushalt (41,3 %) gefolgt vom 1-Personen-Haushalt (32,2 %) und dem 3-Personen-Haushalt (15,6 %). Hinsichtlich des Haushaltstyps sind Paare ohne Kinder (35,2 %) und Singlehaushalte (32,2 %) am stärksten vertreten, gefolgt von Paaren mit Kindern (21,4 %) [15].

Weiteres statistisches Zahlenmaterial zur Haushaltsstruktur auf Gemeinde bzw. Ortschaftsebene liegt nicht vor, so dass auf den vorliegenden Mikrozensus (amtliche Haushaltsbefragung, in die jährlich 1% der Bevölkerung der gesamten Bundesrepublik einbezogen wird) zurückgegriffen wird. Die durchschnittliche Haushaltsgröße in Sachsen-Anhalt verringerte sich von 2,2 Personen im Jahr 2000 auf 1,92 Personen im Jahr 2022 [16].

In größeren Gemeinden oder Städten ist die Haushaltsgröße niedriger als in kleinen Gemeinden. Bei Gemeinden der Gemeindegrößenklasse von 5.000 bis 10.000 EW, zu der Könnern gehört, lag die durchschnittliche Haushaltsgröße im Jahr 2022 bei 2,12 Personen/Haushalt [16].

3.4.3 Wohnbedarf 2040

3.4.3.1 Entwicklung der Haushaltsstruktur bis 2040

Gegenwärtig kann grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass die Haushaltsbildung durch drei bestimmende Trends geprägt ist, die langfristig auch die weitere Entwicklung in der Stadt Könnern beeinflussen:

- eine starke Pluralisierung der Lebensformen (Single, eheliche und außereheliche Lebens- bzw. Familiengemeinschaften, Alleinerziehende, Wohngemeinschaften etc.),
- eine Veränderung der Verlaufszyklen des individuellen Lebens wie auch des generativen Verhaltens (frühere Lösung vom Elternhaus, spätere Familienbildung, spätere Mutterschaften, höhere Lebenserwartung etc.) sowie
- eine im Verhältnis zur Bevölkerungszahl steigende Zahl der Haushalte bei gleichzeitiger Verringerung ihrer Größe.

Tab. 3.7 Entwicklung der Haushaltsgröße der Privathaushalte bis 2040 für Deutschland und die neuen Länder in Varianten

Jahr	Flächenländer Ost		Sachsen-Anhalt	
	Trendvariante ¹⁾	Status-Quo ²⁾	Trendvariante ¹⁾	Status-Quo ²⁾
2019 (Basis)	1,91	1,92	1,89	1,89
2020	1,91	1,92	1,88	1,89
2025	1,89 ← -0,02	1,92	1,86 ← -0,02	1,88 ← -0,02
2030	-0,02 → 1,87	1,91 -0,01	-0,03 → 1,83	0,0 → 1,88
2035	1,85 ← -0,02	-0,01 → 1,90	1,80 ← -0,03	1,87 ← -0,01
2040	-0,03 → 1,82	1,88 ← -0,02	-0,03 → 1,77	-0,01 → 1,86

¹⁾ Trendvariante: basiert auf Extrapolation der Haushaltsmitgliederquoten nach Geschlecht und neun Altersgruppen auf Basis des Zeitraums von 2005 bis 2018 [17]

²⁾ Status Quo: es wurden die Haushaltsmitgliederquoten der Jahre 2016 bis 2018 für den gesamten Vorausberechnungszeitraum konstant gehalten [17]

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder [17]

Die Haushaltsvorausberechnungen des Statistischen Bundesamtes im Jahr 2020 für Gesamtdeutschland, die alten und neuen Länder sowie die Stadtstaaten zeigt modellhaft eine rückläufige Entwicklung der Anzahl der Einwohner je Haushalte bis zum Jahr 2040 auf [17]. Sie berücksichtigt einerseits die Bevölkerungsentwicklung entsprechend den Ergebnissen der 14. Koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung und andererseits die Veränderungen in den Haushaltsstrukturen gemäß langjähriger Ergebnisse des Mikrozensus.

Die Zahl der Einwohner pro Wohnung wird sich innerhalb des Planungshorizontes auch in der Stadt Könnern verringern.

Der Ermittlung der voraussichtlichen Haushaltszahl der Stadt Könnern für das Jahr 2040 werden Aussagen zum Wohnungsbestand und Leerstand sowie die Berechnung der tendenziellen Haushaltsentwicklung durch das statistische Bundesamt zugrunde gelegt [17].

Zu erwarten ist eine Reduzierung der Haushaltsgröße aller 5 Jahre um 0,02 Personen pro Wohneinheit (vgl. Tab. 3.6 – Ergebnis der Mittelung der Haushaltsgröße der Flächenländer Ost und Sachsen-Anhalt, Trend- und Status-Quo-Variante).

Für die Stadt Könnern werden hinsichtlich der Haushaltsentwicklung folgende Annahmen getroffen:

Der Zensus 2022 des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt weist einen Wohnungsbestand von 4.268 erfassten Wohnungen auf. Davon standen zum Zensusstichtag 370 Wohnungen (8,7%) leer [15]. Damit ergibt sich bei 3.898 bewohnten Wohnungen und 8.094 Einwohnern für das Jahr 2022 eine Haushaltszahl von 2,08 Einwohnern je Wohneinheit.

Wird von einer Abnahme von 0,02 Einwohnern pro Wohneinheit in 5 Jahren ausgegangen, ergibt sich innerhalb des Planungshorizontes bis 2040 eine Belegung von **ca. 2,01 Einwohnern/Wohneinheit**.

Tab. 3.8 Wahrscheinliche Entwicklung der Anzahl privater Haushalte in der Stadt Könnern auf der Grundlage der ermittelten durchschnittlichen Haushaltsgröße sowie der 7. Regionalisierten Bevölkerungsprognose

Jahr	(1) ermittelte HH-Zahl	(2) Bevölkerungszahl	= (2) / (1) Anzahl der Haushalte ⁽²⁾
2022	2,08 ⁽²⁾	8.094 ⁽¹⁾	3.891
2025	2,07 ^{(2)←}	8.069 ⁽²⁾	3.898
2030	2,05 ⁽²⁾	7.884 ⁽²⁾	3.846
2035	2,03 ^{(2)←}	7.729 ⁽²⁾	3.807
2040	2,01 ⁽²⁾	7.600 ⁽²⁾	3.781

Quelle: ⁽¹⁾ Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt [1, 15]

⁽²⁾ eigene Berechnungen

⁽³⁾ Bevölkerungszielzahl

3.4.3.2 zukünftiger Wohnflächenbedarf 2040

Ziel der gemeindlichen Entwicklung ist es, eine weitere Stabilisierung der Einwohnerzahlen zu erreichen.

Der Stadt Könnern kommt im Siedlungsnetzwerk eine zentralörtliche Funktion als festgesetztes Grundzentrum zu. Dazu wurde durch die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg in Abstimmung mit der Stadt Könnern die Abgrenzung des zentralen Ortes vorgenommen. Dieser hat somit Funktionen für seinen Verflechtungsbereich zu erfüllen. Der Verflechtungsbereich kann im Wesentlichen mit dem Gebiet der Stadt Könnern gleichgesetzt werden. Somit sollte der zentrale Ort Könnern den Schwerpunkt der zukünftigen Entwicklung von Wohnbauflächen bilden.

Den verbleibenden Ortsteilen im Siedlungsnetz kommt keine zentralörtliche Funktion zu. Jedoch sollte hier unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung die gewachsenen baulichen Strukturen erhalten bleiben und eine angemessene, maßvolle Eigenentwicklung bezogen auf die örtlichen Bedürfnisse ermöglicht werden. Vorrangiges Ziel der Stadt Könnern bildet hier die Schließung von Baulücken, die Reaktivierung innerörtlicher Brachflächen sowie eine punktuelle, maßvolle Ergänzung des Siedlungskörpers.

Die Darstellung von Wohnbauflächen ist gemäß landesplanerischer Vorgaben auf den Eigenbedarf der einzelnen Ortschaften mit ihren Ortsteilen auszurichten.

Der Eigenbedarf ergibt sich aus der natürlichen Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung, aus dem Ersatzbedarf (durch Abriss, Zusammenlegung, Umnutzung) und aus dem Ergänzungsbedarf. Der Ergänzungsbedarf ergibt sich zum einen durch die Verringerung der Belegungsdichte bzw. die gestiegenen Anforderungen an die Wohnfläche und zum anderen aus den am Wohnungsmarkt nachgefragten Marktsegmenten und „neuen“ Wohnformen.

Die Bedarfsermittlung kann nach verschiedenen Modellen, die jeweils mit erheblichen Unsicherheiten und Fehlerquoten behaftet sind, berechnet werden. Aufgrund der Kleinteiligkeit der Stadt Könnern (Gemeindegrößenklasse 5.000 bis 10.000 Einwohner) wird der Bedarf für das gesamte Stadtgebiet ermittelt. Aussagen für die einzelnen Ortschaften mit Einwohnerzahlen zwischen 100 und 5.000 Personen (vgl. Tab. 3.3) würden aufgrund der Kleinräumigkeit des Untersuchungsraumes fehlerbehaftet sein und zu keinen belastbaren Aussagen führen. In diesen kleinräumigen Strukturen führen schon kleinste Ereignisse (natürliche Bevölkerungsentwicklung, Wanderung, ...) zu größeren Veränderungen des Prognoseergebnisses, worauf wiederum keine belastbaren Entwicklungsstrategien ableitbar sind. Auch die Erstellung einer separaten Bevölkerungsprognose für die einzelnen Ortschaften steht in keinem Verhältnis von Aufwand und Nutzen. Deshalb wurde von einer Erstellung Abstand genommen.

Werden für das Jahr 2040 für die Stadt Könnern die Einwohnerzielzahl von **7.600 Einwohnern** und eine **durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,00** zu Grunde gelegt, ergeben sich **ca. 3.800 nachfragende Haushalte**. Hierbei wird ein nachfragender Haushalt als 1 Wohneinheit gleichgesetzt.

Dem steht im Jahr 2022 ein **Bestand von 4.268 Wohnungen** (Stand 2022 [15]) gegenüber.

Diese Ermittlung lässt den Leerstand an Wohnraum unberücksichtigt.

Ein Teil der im Zensus 2022 [15] erfassten **370 leer stehenden Wohnungen** ist bereits über einen langen Zeitraum unbewohnt. Die bauliche Substanz ist teilweise so schlecht, dass nur von einem Rückbau ausgegangen werden kann.

Aufgrund des hohen Anteils an Wohngebäuden im gesamten Stadtgebiet, die vor 1919 bzw. in den Jahren bis 1948 errichtet wurden (56 %) ist davon auszugehen, dass die Wohnungsgrundrisse nicht mehr den heutigen Anforderungen des zeitgemäßen Wohnens entsprechen. Besonders das Segment der vor 1948 errichteten Mehrfamilienhäuser weist einen enormen Anpassungsbedarf vor allem hinsichtlich der Wohnungsgrößen (durch Grundrissveränderung, Wohnungszusammenlegung, u.ä.) auf. Es wird die Annahme getroffen, dass zukünftig 5% der bewohnten sowie 10% der leestehenden Wohnungen (106 WE) durch eben solche Anpassungsmaßnahmen entfallen werden. Damit würde der **Wohnungsüberhang im Jahr 2040 bei 177 Wohneinheiten** (4.268 WE – 185 WE – 9 WE – 97 WE – 3.800 WE) (ohne Einbeziehung des Wohnungsneubaus sowie einer Dispositionsreserve) liegen.

Tab. 3.9 Ermittlung der Wohnungsnachfrage sowie des Wohnungsbedarfes im Jahr 2040

Ausgangsdaten 2022:	Einwohner (EW)	7.975 EW	Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt [1]
	WE-Bestand	4.268 WE	Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt [15]
	WE Leerstand	370 WE	Leerstand = 8,7% [15]
	WE bewohnt	3.898 WE	4.268 WE – 370 WE
	Haushaltszahl	2,05 EW/WE	7.975 EW / 3.898 WE
Zieldaten 2040:	EW-Zielzahl	7.600 EW	vgl. Pkt. 3.3.3
	WE-Belegung	2,00 EW/WE	vgl. Tab. 3.8
	Rückbau/ natürlicher Abgang	185 WE	50% des Leerstandes
	Reduzierung durch WE-Zusammenlegung (2WE → 1WE)	9 WE 97 WE	10% leerstehende WE des Abganges (18 WE) 5% bewohnte WE (Zusammenlegung von 194 WE)
	Neubau	19 WE	WE-Potenzial (B-Plan rechtskräftig) vgl. Anlage 1
Ergebnis 2040:	WE-Bestand	3.996 WE	4.268 WE – 185 WE – 9 WE - 97 WE + 19 WE
	WE-Nachfrage	3.800 WE	7.600 EW / 2,00 EW/WE
	2 % Dispo.reserve	76 WE	2% von 3.781 WE
	WE-Überschuss	120 WE	3.996 WE – 3.781 WE – 76 WE

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt [1, 17] und eigene Berechnungen

Die Dispositionsreserve wird vorgehalten, um im Bedarfsfall kurzfristig auf aktuell nicht voraussehbare Wohnungsnachfragen reagieren zu können. Hier sind beispielhaft zu nennen: gewollter Leerstand im Mietwohnungssegment als Mobilitätsreserve, Wohnraumvorhaltung im Rahmen von Rückbaumaßnahmen, Ersatzwohnraum bei Havariefällen (z.B. Feuer-, HLS-Schäden), Vorhaltung zur Deckung von Wohnraumbedarf durch Zuwanderung (z.B. von Arbeitskräften).

Obwohl der **quantitative Wohnbedarf** für Könnern bei Eintreten des *Zielszenarios´40* (7.600 Einwohner) rechnerisch gesichert wäre, besteht Handlungsbedarf bei der Entwicklung von marktgerechtem Wohnraum.

Bei obiger Berechnung wurden nur ansatzweise die tatsächlichen Wohnungsgrößen und Wohnungszuschnitte in die Überlegungen einbezogen. Die Lage und Ausstattung der Wohneinheiten, wodurch der **qualitative Wohnbedarf** beschrieben und bewertet wird, wurden nicht berücksichtigt.

Zukünftig werden verstärkt größere, ebenso wie altersgerechte und barrierefreie Wohnungen nachgefragt. Durch den Bund Deutscher Architekten wurde im Rahmen einer Studie herausgearbeitet, dass ein qualitativer Wohnbedarf besteht und Neuerungen im Wohnungsbau erforderlich sind [19].

Wesentliche Aspekte bilden in diesem Zusammenhang neue Formen des Zusammenlebens, die andere Vorstellungen und Wünsche an Wohnungen formulieren als die klassische Kleinfamilie. Single-Haushalte, Senioren-Wohngemeinschaften oder die auf eine gewisse Zeit angelegten Lebensgemeinschaften fragen Wohnformen nach, die von der Standardwohnung „Familie mit einem Kind“ abweichen. Darüber hinaus gewinnen Home-Office, E-Commerce und weitere arbeitsplatzunabhängige Erwerbsformen immer mehr an Bedeutung, so dass neben der klassischen Wohnnutzung zusätzliche Räumlichkeiten für mindestens einen teilweise auch für mehrere Arbeitsplätze benötigt werden.

Neuerungen im Wohnungsbau sind somit auf breiter Ebene gefordert. Dabei richten sich die Erwartungen weniger auf spektakuläre Neuerungen als vielmehr auf Wohnkonzepte, die dem durch familiäre und berufliche Anforderungen geprägten Alltag gerecht werden.

Z.B. werden viele heutige Standardlösungen den Bedürfnissen zahlreicher älterer Menschen

nicht mehr gerecht. Die langjährig genutzte Wohnung wird im Alter zu groß, bietet zu viele Hindernisse, sie liegt zu weit außerhalb, Einkaufs- und Versorgungsmöglichkeiten sind schwer zu erreichen.

Am beliebtesten ist der Wohnungstypus mit nutzungsneutralen und offenen Grundrissen. Nicht die dogmatischen Vorgaben für die klassische Zimmereinteilung „Wohnen, Kind, Küche“ sind gefragt, sondern Vielfalt im Wohnen soll ermöglicht werden. Flexible und neutrale Grundrisse werden diesem Anspruch gerecht [19].

Somit ist trotz quantitativer Bedarfsdeckung aus dem Bestand heraus die Entwicklung von Wohnbaupotenzialflächen notwendig. Besonders die oben beschriebenen alternativen Wohnformen sind größtenteils nicht aus dem Bestand heraus zu entwickeln. Hier bedarf es des Zusammenspiels von Rückbau, Modernisierung und Neubau mit Orientierung auf Schaffung fehlender, zukünftig stärker nachgefragter Wohnformen zur Förderung stabiler Sozialstrukturen.

Vorrangiges Ziel besteht darin, mit einem differenzierten und qualitativem Wohnangebot auf die demografischen Herausforderungen (besonders im Hinblick auf die weitere wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Könnern und den daraus resultierenden Auswirkungen auf die demografische Entwicklung) zu reagieren.

Unter Berücksichtigung der landesplanerischen Zielstellung, das Grundzentrum Könnern, welches raumstrukturell als Raum mit besonderen Entwicklungsaufgaben zugeordnet ist, als Industriestandort mit übergeordneter strategischer Bedeutung zu entwickeln, erfolgt die Sicherung und Ausweisung von gewerblichen Bauflächen. Mit der geplanten Erweiterung des Industriegebietes Nord sowie aktuell geplanter wirtschaftlicher Ansiedlungen erfährt der Wirtschaftsstandort Könnern eine Aufwertung nicht nur als Arbeitsort, sondern auch als Wohnort. Mit der wirtschaftlichen Entwicklung wird eine Wohnortverlagerung der Arbeitskräfte sowie deren Familienangehörigen an den Arbeitsort Könnern und eine positive Bevölkerungsentwicklung erwartet.

Bei Eintreten des **Positiv-Szenarios** (Stabilisierung mit 8.200 Einwohnern im Jahr 2040) wäre ein quantitativer Wohnungsbedarf von 166 herzurichtenden Wohneinheiten [3.996 WE (*WE-Bestand 2040*) - 4.100 WE (*WE-Nachfrage 2040: 8.200 EW/2,00 EW/WE*) – 82 WE (2% *Dispo.reserve von 4.100 WE*) = - 186 WE] gegeben. Besonders, um diesen zukünftigen Bedarf (186 zusätzliche Wohneinheiten) decken zu können, erfolgt auf der Ebene der Flächennutzungsplanung die Festlegung von Wohnbaupotenzialflächen in der Kernstadt Könnern. Darüber hinaus wird den ländlichen Ortschaften eine Entwicklung im Rahmen des Eigenbedarfes zugestanden.

3.4.4 Wohnbaupotenzialfläche

Im Flächennutzungsplan erfolgt eine Flächenausweisung, die eine zukünftige wohnbauliche Entwicklung unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt Könnern in Verbindung mit einer Stabilisierung der Einwohnerzahlen (Positiv-Szenario) ermöglichen. Das grundsätzliche Ziel der Nachnutzung bestehender Bausubstanz sowie eine Inwertsetzung innerörtlicher Brach- und Lückengrundstücken nach § 34 BauGB sowohl in der Kernstadt als auch in den Ortsteilen, steht im Vordergrund.

Ergänzend und unter Berücksichtigung der siedlungs- und wirtschaftsstrukturellen Funktionen der Stadt Könnern als Grundzentrum sind einzelne ergänzende Standorte zur Wohnbedarfsdeckung bereitzustellen. Die Ausweisung von Wohnpotenzialflächen erfolgt ausschließlich innerhalb des Zentralen Ortes Könnern. In den das Grundzentrum umgebenden Ortschaften erfolgt die Bedarfsdeckung vorrangig aus dem Bestand heraus bzw. durch ergänzende Bebauung in Form der Nutzung innerörtlicher Brachflächen und Lückengrundstücke entsprechend des § 34 BauGB.

Vereinzel werden Potenzialstandorte ausgewiesen, die über den § 30 BauGB (verbindlicher Bauleitplan) zu entwickeln sind. Generell wird der Fokus stärker auf die Schaffung fehlender, zukünftig stärker nachgefragter Wohnformen im Zusammenspiel von Rückbau, Modernisierung und Neubau gelegt.

Im Jahr 2008 erfolgte im Rahmen der Aufstellung des Teil-FNP Könnern [2] eine Ermittlung des vorhandenen Wohnbauflächenpotenzials in den mit dem Teil-FNP Könnern überplanten Ortschaften. Dabei wurde untersucht, welche im Innenbereich befindlichen Flächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen nicht oder nur zu einem geringen Teil baulich genutzt oder tatsächlich zu Wohnzwecken bebaubar waren.

Im Zuge der Aufstellung des vorliegenden gesamtstädtischen Flächennutzungsplan erfolgte die Prüfung und Aktualisierung dieser Baulückenerfassung sowie die Ergänzung der Baulücken der noch fehlenden Ortschaften. In diesem Zusammenhang wurde festgestellt, dass ca. 38 der im Jahr 2008 ermittelten Standorte wohnbaulich entwickelt wurden. Im Ergebnis wurden für das gesamte Stadtgebiet ca. 142 innerörtliche Baulücken festgestellt, wobei ca. 31 % auf den zentralen Ort Könnern entfallen, gefolgt von den (einwohnerstarken) Ortschaften Beesenlaublingen, Edlau und Belleben.

Tab. 3.10: Ermittlung des innerörtlichen über § 34 BauGB (Baulückenschluß/ Abrundung) bzw. nach § 30 BauGB (Aufstellung verbindlicher Bauleitplan) zu entwickelndes Wohnpotenzial in der Kernstadt und in den Ortschaften

Ortschaft	nach § 34 BauGB entwickelbar (Baulückenschluß/ Abrundung) vgl. Anlage 1		nach § 30 BauGB entwickelbar (verbindlicher Bauleitplan) vgl. Tab. 3.12 und Tab. 3.13	
	Wohnpotenzial	Anteil	Wohnpotenzial	Anteil
Beesenlaublingen	35 WE	25 %	3 WE	2 %
Belleben	17 WE	12 %	14 WE	11 %
Cörmigk	2 WE	1 %	7 WE	6 %
Edlau	13 WE	9 %	7 WE	6 %
Gerlebogk	6 WE	4 %	--	--
Golbitz	9 WE	6 %	--	--
Könnern	43 WE	31 %	88 WE *	73 %
Lebendorf	9 WE	6 %	--	--
Strenznaundorf	5 WE	4 %	--	--
Wiendorf	1 WE	1 %	3 WE	2 %
Zickeritz	2 WE	1 %	--	--
Summe	142 WE	100 %	122 WE	100 %

* kurzfristig zu entwickelndes Wohnpotenzial (Priorität 1) – siehe Ausführungen Pkt. 3.4.4.1

Quelle: FNP Könnern [2] und eigene Erfassung 03/2025

Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass sich diese Flächen vornehmlich in Privatbesitz befinden und eine Verkaufsbereitschaft der Eigentümer voraussetzt. Des Weiteren sind diese Flächen oftmals mit langjährigen Nutzungsrechten belegt, so dass sie einer kurzfristigen Entwicklung nach § 34 BauGB nur sehr eingeschränkt zur Verfügung stehen. Auch besitzt die Stadt Könnern keinen direkten Zugriff auf diese Flächen, weshalb eine Einstellung in die Wohnbedarfsprognose nicht erfolgt.

Die **Rekonstruktion innerörtlicher, sanierungsbedürftiger Bausubstanz** stellt einen wichtigen Baustein der städtebaulichen Sanierung dar. Einzelne Gebäude stehen bereits über

einen längeren Zeitraum leer, verfallen und sind nicht mehr nutzbar. Durch Rückbau kann ein Teil dieses Wohnraumes vom Markt genommen und die entstehende Brache neu genutzt werden. Eine solche Bauflächenentwicklung ist jedoch sehr schwierig, da diese stark sanierungsbedürftige innerörtliche Bausubstanz aufgrund der Eigentumsverhältnisse (vornehmlich Privateigentum) schlecht vermarktbar ist. Darüber hinaus besitzt die Stadt Könnern aufgrund des vorherrschenden Privateigentums keinen direkten Zugriff, so dass diese Flächen in der Ermittlung des Wohnbedarfes nicht eingestellt wird.

3.4.4.1 Bauflächenentwicklung in der Kernstadt

Um zukünftig den Bedarf nach zusätzlichen Wohnbauflächen entsprechen zu können, wird seitens der Stadt Könnern seit längerem das Ziel der **Bauflächenentwicklung in Randlage** der Kernstadt verfolgt. Dabei handelt es sich um Flächen innerhalb des durch die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg als Zentralen Ort festgelegten Bereiches [2].

Aufgrund der im Vorfeld ermittelten Bedarfsprognose (Pkt. 3.4.3.2) unter Berücksichtigung der festgelegten Einwohnerzielzahl 2040 werden den einzelnen Flächen **Entwicklungsprioritäten** zugordnet. So kann durch die Stadt Könnern konkret auf zukünftig reell eintretende Trends hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung (Zielszenario '40 bzw. Positiv-Szenario Stabilisierung) im Zusammenhang mit der wirtschaftlichen Entwicklung entsprechend reagiert werden. Zur planungsrechtlichen Sicherung und damit zur Erlangung des Baurechtes ist die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes für die jeweilige Wohnpotenzialfläche erforderlich.

Priorität 1 – kurzfristige Entwicklung

Am Sportplatz

Östlich der Bebauung Alte Gärtnerei, zwischen den Straßen Am Sportplatz und Friedhofstraße gelegen, befindet sich ein ca. 1,75 ha großes Grundstück in städtischem Eigentum.

Die Fläche wurde bisher anteilig als Sport-/Bolzplatz genutzt. Die verbleibende Fläche wird ackerbaulich über ein Pachtverhältnis genutzt.

Die Fläche weist eine sehr gute infrastrukturelle Anbindung auf. Neben der direkten Anbindung über die Friedhofstraße an die L 50 befindet sie sich in fußläufiger Entfernung zum Bahnhof Könnern. Darüber hinaus schließen im Osten das Sport-, Kegel- und Freizeitzentrum an, welches durch die Bewohner genutzt werden kann.

Rotkehlchenweg

Am westlichen Siedlungsrand der Kernstadt an der Straße Große Freiheit und zwischen dem bestehenden Wohngebiet Rotkehlchenweg und der zwischenzeitlich stillgelegten Bahnstrecke befindet sich eine ca. 1,5 ha große Fläche in städtischem Eigentum.

Die Fläche stellt sich als ruderalisiert, ein- bis zweimal jährlich gemähte Grünfläche mit Großbaum- und Strauchbestand dar.

Die Fläche weist eine sehr gute infrastrukturelle Anbindung auf. Neben der direkten Anbindung die L 85 (Große Freiheit) kann die Fläche auch mit dem Rotkehlchenweg verbunden werden. Das Schulzentrum Könnern befindet sich in fußläufiger Entfernung.

Aufgrund der Eigentums- und Nutzungsverhältnisse beider Flächen und dem damit einhergehenden direkten Flächenzugriff durch die Stadt ist eine kurzfristige Entwicklung möglich, so dass diesen die Entwicklungspriorität 1 zugewiesen wird.

Um im Zusammenhang mit einer positiven wirtschaftlichen Standortentwicklung und einer damit einhergehenden Bevölkerungskonsolidierung (positiv Szenario Stabilisierung) längerfristig auf weitere Wohnbedarfe reagieren zu können, werden im Flächennutzungsplan Könnern vier

weitere Wohnbauflächen ausgewiesen. Diese sind der Priorität 2: mittelfristige Entwicklung bzw. der Priorität 3: langfristige Entwicklung zugeordnet. Diese Standorte sind erst nach (vollständiger) Umsetzung der Wohnpotenzialflächen mit erster Priorität (kurzfristig) „Am Sportplatz“ und „Rotkehlchenweg“ zu entwickeln.

Priorität 2 – mittelfristige Entwicklung

Feldberg

Die Baufläche liegt am südlichen Ortsrand Könnern. Sie ist ca. 4,3 ha groß und wird durch die Straßen Feldberg, Tulpenweg sowie den von der Bergstraße nach Süden verlaufenden unbefestigten Weg erschlossen. Im Norden grenzt sie an den bereits bebauten Siedlungsbereich Könnern an. Diese Wohnbaufläche ist relativ ruhig gelegen. Aufgrund des Abstands zur L 50 sowie der an der L 50 bestehenden Bebauung sind Konflikte mit Verkehrslärm nicht zu erwarten.

Bei dieser Fläche bestehen Hinderungsgründe, die eine kurzfristige Entwicklung als Wohnbaufläche nicht ermöglichen. Der Bereich ist durch kleinteilige und in Privateigentum (oftmals Erbengemeinschaften) befindliche Flurstücke gegliedert. Eine Entwicklung ist somit nur mit einer Verkaufsbereitschaft der Flächeneigentümer umsetzbar. Somit wird seitens der Stadt für den Standort eine **mittelfristige Flächenentwicklung** avisiert.

Südlich dieser Wohnpotenzialfläche verlaufen eine Freileitung sowie eine Trinkwasserleitung, die die städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten beschränken. Die Vorgaben der Ver- und Entsorgungsunternehmen (z.B. Abstandsflächen) sind entsprechend zu berücksichtigen.

Leipziger Straße

Die Fläche befindet sich am südöstlichen Stadtrand und wird durch die Friedhofstraße im Norden sowie die Leipziger Straße im Süden begrenzt und kann von diesen Straßen erschlossen werden. Im Osten grenzt direkt eine Kleingartenanlage an die geplante Baufläche. Im Westen schließt sich eine gewerbliche Nutzung (Reifen- und KFZ-Service) sowie der städtische (neue) Friedhof an.

Die ca. 1,5 ha große Fläche befindet sich zu 2/3 in städtischem bzw. zu 1/3 in privatem Eigentum. Sie wird derzeit landwirtschaftlich (Wiese, Acker) genutzt. Eine vollständige Entwicklung ist mit der Verkaufsbereitschaft der privaten Eigentümer umsetzbar. Somit wird seitens der Stadt für den Standort eine **mittelfristige Flächenentwicklung** avisiert.

Priorität 3 – langfristige Entwicklung

Finkenweg

Die Fläche wird im Norden durch den Finkenweg, im Westen durch den Lerchenweg und im Osten durch die Hospitalstraße begrenzt. Die drei in diesem Bereich bereits mit Wohngebäuden bebauten Grundstücke werden ausgespart. Die geplante Fläche ist ca. 2,7 ha groß und liegt vollständig außerhalb des benachbarten Landschaftsschutzgebietes „Saale“.

Diese Baufläche zeichnet sich durch ihre ruhige Lage in unmittelbarer Nähe des Landschaftsschutzgebietes „Saale“ aus. Beeinträchtigungen der Wohnruhe durch Verkehrslärm oder Gewerbelärm sind nicht zu befürchten. Diese Baufläche stellt eine städtebaulich sinnvolle Abrundung des südwestlichen Rands des Siedlungsbereichs Könnern dar. Einer weiteren Siedlungserweiterung in diese Richtung steht das Landschaftsschutzgebiet „Saale“ entgegen, so dass diese Baufläche die Möglichkeit der Gestaltung eines harmonischen Ortsrands bietet.

Die Fläche befindet sich zum überwiegenden Teil in Kircheneigentum, was eine Entwicklung stark erschwert. Die Verwaltung besitzt keinen Zugriff auf die Flächen. Darüber hinaus ist eine Vermarktung von kircheneigenen Flächen ausschließlich über Erbbaupacht möglich bzw. es werden entsprechend gleichwertiger Flächen im Stadtgebiet durch die Verwaltung zum Tausch angeboten. Beide Möglichkeiten besitzen unter aktuellen Gegebenheiten keine Erfolgsaussichten.

Die Stadt hält jedoch am Ziel fest, den Standort als **langfristige Wohnpotenzialfläche** vorzuhalten.

Straße der Jugend

Die Fläche wird im Westen durch den Rotkehlchenweg, im Süden durch die Wiesenstraße und im Osten durch die Straße der Jugend begrenzt. Im Norden grenzt das Gewerbegebiet Krafftuttermischwerk an die ca. 3,0 ha große Potenzialfläche.

Die Fläche befindet sich in Privateigentum und wird aktuell landwirtschaftlich genutzt (Acker).

Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz ist über die Straße der Jugend sowie über den Rotkehlchenweg gegeben. Darüber hinaus befindet sich das Schulzentrum Könnern in fußläufiger Entfernung.

Aufgrund der direkten Nachbarschaft zum Gewerbegebiet Krafftuttermischwerk soll die Fläche als gemischte Baufläche entwickelt werden. Demnach ist neben einer Wohnnutzung auch eine gewerbliche Nutzung im Gebiet anzusiedeln. Im Zuge der Flächenentwicklung sind die vorhandenen Restriktionen aufgrund des nördlich angrenzenden Gewerbegebietes und der von hier ausgehenden Belastungen zu berücksichtigen.

Für die Wohnbedarfsermittlung erfolgt aus diesem Grund ein anteiliger Flächenansatz. Das städtebauliche Planungsziel sieht max. 40 % Wohnnutzung vorrangig durch Einfamilien- und Doppelhäuser vor, was einer Flächengröße von ca. 1,2 ha entspricht. Damit fügt sich das Gebiet in die umgebende Bebauung ein.

Im Rahmen des erforderlichen Bauleitplanverfahrens sind besonders die vom Gewerbegebiet auf die geplante Nutzung ausgehenden Auswirkungen zu berücksichtigen und entsprechende Maßnahmen zur Minderung zu ergreifen.

Aufgrund des bestehenden Konfliktpotenzials (direkte Nachbarschaft zu bestehendem Gewerbe) wird der Standort als langfristige Wohnpotenzialfläche vorgehalten.

Unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Entwicklung (u.a. Auslastung des Gewerbegebietes Nord durch weitere Ansiedlungen und damit Schaffung von Arbeitsplätzen) wird die Stadt Könnern zukünftig nicht nur als Arbeits- sondern auch als Wohnort an Attraktivität gewinnen. Mit der mittel- bzw. langfristigen Vorhaltung von Wohnraum wird die Stadt Könnern ihrer zentralen Funktion gerecht.

Die Lage der potenziellen Wohnbauflächen sowie die Charakteristik des direkten Wohnumfeldes bestimmen im Wesentlichen den zukünftigen Charakter und damit die Wohndichte der jeweiligen Wohnbaufläche. Da das Grundzentrum Könnern eine Versorgungsfunktion u.a. durch Wohnbauflächen aufweist, sollen neben einem Angebot an Eigenheimen (Typ Einfamilien-, Doppel-, Reihenhäuser) auch ein Angebot an Mehrfamilienhäusern entstehen, um das gesamte Klientel an Wohnungssuchenden bedienen zu können.

Hinsichtlich der Ermittlung des Flächenbedarfs erfolgt eine Festlegung der Entwicklung der jeweiligen Potenzialfläche mittels zu entwickelnder Gebäude-Typen (siehe nachfolgende Tabelle).

Tab. 3.11: Beschreibung Gebäude-Typen und Wohndichte (Bruttobauflächen, die Verkehrserschließungsanlagen und weitere Nutzungen inkludieren)

Gebäude-Typ	Beschreibung	Wohndichte
Freistehende Einfamilienhäuser (EFH)	große Individualität und privater Freiraum stehen hohe Erschließungs-, Bau- und Unterhaltungskosten gegenüber hohe Raumbeanspruchung	15 WE/ha
Zweifamilienhäuser/ Doppelhäuser (ZFH)	geringere Bau- und Unterhaltungskosten und geringerer Baulandbedarf als EFH geringere Freiheit in der Ausführung als kollektive Bauform in Wohngebieten niedriger Dichte geeignet	30 WE/ha
Reihenhäuser (RH)	zwei- bis dreistöckige Gebäude auf schmalen Grundstücken ermöglichen eine vergleichsweise hohe Wohndichte bei gleichzeitigem Erhalt des privaten Gartens relativ günstige Bauform zusätzliche Flächen für MIV-Stellplätze oder leistungsfähiger ÖPNV und Infrastruktur für alternative klimafreundliche Mobilitätsformen nötig	40 WE/ha
Mehrfamilienhaus (MFH)	meist drei- bis fünfgeschossig, oft mit Erschließung über Laubengänge günstige Bauform kein privater Garten, daher Gestaltung der öffentlichen Zwischenräume oder Kleingartenanlagen wichtig	50 WE/ha

Quelle: [27]

Im Ergebnis wird folgendes Entwicklungspotenzial für die einzelnen Potenzialflächen identifiziert:

Tab. 3.12: Kernstadt Könnern - Wohnpotenzial unter Berücksichtigung des städtebaulichen Entwicklungsziels (Gebäudetyp)

Potenzialfläche mit Zuweisung der Entwicklungspriorität	Größe in ha	Entwicklungsziel				Wohn-Potenzial
		Gebäude-Typ	Wohndichte	städtebauliches Ziel Anteil	Fläche	
Priorität 1: Kurzfristige Entwicklung Kommunaleigentum – direkte Entwicklung durch Kommune möglich						88 WE
Am Sportplatz	1,75 ha	EFH	15	60 %	1,05 ha	16 WE
		MFH	50	40 %	0,70 ha	35 WE
Rotkehlchenweg	1,5 ha	EFH	15	50%	0,75 ha	11 WE
		DH	30	30%	0,45 ha	14 WE
		RH	40	20%	0,30 ha	12 WE
Priorität 2: Mittelfristig * Privateigentum – kein direkter Zugriff durch Kommune, Grunderwerb langwierig ** 2/3 Kommunaleigentum und 1/3 Privateigentum – kein direkter Zugriff durch Kommune, Grunderwerb schwierig						138 WE
Feldberg*	4,3 ha	EFH	15	50%	2,15 ha	32 WE
		DH	30	30%	1,29 ha	39 WE
		RH	40	10%	0,43 ha	17 WE
		MFH	50	10%	0,43 ha	22 WE
Leipziger Straße**	1,5	EFH	15	70%	1,05 ha	15 WE
		DH	30	30%	0,45 ha	13 WE

Priorität 3: Langfristig * Kircheneigentum – kein direkter Zugriff durch Kommune, Grunderwerb schwierig, ** Privateigentum – kein direkter Zugriff durch Kommune, direkte Nachbarschaft zu Gewerbegebiet und damit Grundbelastung der Fläche vorgegeben, Entwicklungsziel – gemischte Baufläche						89 WE
Finkenweg*	2,7 ha	EFH	15	60%	1,62 ha	24 WE
		DH	30	20%	0,54 ha	16 WE
		RH	40	10%	0,27 ha	11 WE
		MFH	50	10%	0,27 ha	14 WE
Straße der Jugend**	1,2 ha	EFH	15	60%	0,72 ha	10 WE
		DH	30	40%	0,48 ha	14 WE
Summe					315 WE	

Quelle: eigene Ermittlungen und [27]

Gemäß Festlegungen des Integrierten Gemeindlichen Entwicklungskonzeptes soll die zukünftige Wohnungsmarktstrategie der Stadt Könnern vorrangig durch flächensparende und kostengünstige Erschließung im Grundzentrum über die Aufstellung von Bebauungsplänen geschehen. In diesem Rahmen sowie bei Bestandssanierung/ -modernisierungen ist dem Bedarf nach altersgerechtem, barrierearmen/-freiem Wohnraum zu entsprechen, um eine Abwanderung in umliegende zentrale Orte zu verhindern [8].

Mit der Ausweisung der geplanten Bauflächen wird auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung der gemeindlichen Zielstellung entsprochen. Die Deckung des qualitativen Wohnbedarfes durch Schaffung alternativer Wohnformen erfolgt durch die Ausweisung eines kurzfristig und prioritär zu entwickelnden Wohnpotenzials mit einer Größenordnung von 88 Wohneinheiten. Das verbleibende Entwicklungspotenzial (Priorität 2 und 3) mit einer 227 Wohneinheiten soll mittel- bzw. langfristig vorgehalten werden. Eine Entwicklung ist erst nach Umsetzung der Flächen mit der Entwicklungspriorität 1 anzustreben. Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung erfolgt damit die Vorbereitung der weiteren wohnbaulichen Entwicklung des zentralen Ortes Könnern.

3.4.4.2 Bauflächenentwicklung in den Ortsteilen

Gemäß Zielstellung Z 4.1-1 des STP ZO [4] soll die Siedlungstätigkeit vorrangig in den zentralen Orten und damit im Grundzentrum Könnern (Kernstadt) erfolgen. In den übrigen Orten ist die städtebauliche Entwicklung auf die Eigenentwicklung auszurichten (Z 4.1-3 STP ZO).

Den einzelnen Ortschaften wird ein gewisses Entwicklungspotenzial im Rahmen der Eigenentwicklung zugestanden. Dabei werden die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Flächen unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten als Potenzialfläche, vorrangig zur Errichtung von Einfamilienhäusern (mit einer maximalen Wohndichte von 10 WE je ha) aufgenommen.

Damit werden den einzelnen Ortschaften Möglichkeiten im Rahmen der Eigenentwicklung zugestanden. Die Entwicklung des ausgewiesenen Wohnpotenzials in den Ortschaften bei einer Belegung von drei bis vier Personen je Grundstück würde mit einer Erhöhung der Einwohnerzahl in den Ortschaften um 111 bis 148 einhergehen, was einer marginalen prozentualen Erhöhung der Einwohnerzahl von 2,3 % bis 3,1 % entspricht. Insofern ist das in den nichtzentralen Ortschaften ausgewiesene Wohnpotenzial im Rahmen der Eigenentwicklung vertretbar.

Tab. 3.13: Ortschaften - Wohnpotenzial im Rahmen der Eigenentwicklung (Entwicklung über § 30 BauGB)

Ortschaft	Standort	Größe in m ²	Wohnpotenzial	Hinweis	Belegung bei 3 bis 4 EWO je WE	Prozentuale Erhöhung der EWO-Zahl
Beesenlaublingen	Südlich Karl-Marx-Straße Nr. 36	2.500 m ²	3 WE	Privateigentum, Grünfläche	9-12 EWO	0,7%-1,2%
Belleben	Bereich Insel (zw. Nr. 63B und 84A) und Fabrik (Nr. 64)	8.000 m ²	6 WE	Privateigentum, tlw. in Nutzung (Lager, Wiese, Weide, Acker)	42-56 EWO	5,7%-7,6%
	Südl. Siedlungsstraße (zw. Nr. 50 bis 46 und Nr. 2 bis 20)	9.800 m ²	8 WE	Privateigentum, Grünfläche (Hausgarten, Acker)		
Cörmigk	Zw. und Cörmigker Gartenstraße Nr. 7 und Nr. 14	4.000 m ²	4 WE	Privateigentum, Grünfläche (Wiese, Weide)	21-28 EWO	5,0%-6,6%
	Cörmigker Mittelstraße, östl. Nr. 20	2.500 m ²	3 WE	Privateigentum (1/3), Kirchenland (2/3), Acker		
Edlau - Hohenedlau	Hohe Straße, südl. Dorfgemeinschaftszentrum	7.800 m ²	7 WE	Privateigentum, Wiese, Acker	21-28 EWO	4,2%-5,7%
Gerlebogk	--	--	--	--	--	--
Golbitz	Linus-Pauling-Straße, östl. straßenbegleitend	3.800 m ²	3 WE	Privateigentum, Wiese, Acker	9-12 EWO--	5,7%-7,6%
Lebendorf	--	--	--	--	--	--
Strenznaundorf	--	--	--	--	--	--
Wiendorf - Ilbersdorf	Ilbersdorfer Straße (zw. Nr. 6 und 8)	1.500 m ²	3 WE	Privateigentum, Acker	9-12 EWO	3,1%-4,2%
Zickeritz	--	--	--	--	--	--
Summe		39.900 m²	37 WE		111-148 EWO	2,3%-3,1%

EWO = Einwohner

Quelle: eigene Ermittlung und Stadt Könnern

Durch die Wohnpotenzialausweisung erfolgt die Sicherung des kompakten Siedlungskörpers. Eine Erweiterung in den Außenbereich wird nicht vorgenommen.

Die planungsrechtliche Sicherung und damit die Erlangung des Baurechtes hat über die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes zu erfolgen.

Da sich die ausgewiesenen Wohnpotenzialflächen jedoch in Privatbesitz befinden, ist eine mögliche Flächenentwicklung nur unter der Voraussetzung der Verkaufsbereitschaft des Eigentümers bzw. der Bereitschaft der eigenständigen Flächenentwicklung möglich. Die Flächen sind oft mit langjährigen Nutzungsrechten belegt, so dass sie einer kurzfristigen Entwicklung nur sehr eingeschränkt zur Verfügung stehen. Da die Stadt Könnern keinen direkten Zugriff auf die in den Ortschaften ausgewiesenen Wohnpotenzialflächen besitzt, um diese zu entwickeln, erfolgt keine Berücksichtigung dieser Flächen in der Wohnbedarfsprognose.

3.5 Wirtschaft

3.5.1 Wirtschaftliche Entwicklung

Ebenso wie bei den Wohnbauflächen ist für die Bedarfsermittlung bei Gewerbeflächen von der Bevölkerungsprognose, hier speziell im erwerbsfähigen Alter, einer Arbeitsmarktprognose, der Wirtschafts- und Erwerbsstruktur sowie einer absehbaren Entwicklung der ansässigen Betriebe auszugehen. Die nachfolgenden Aussagen beziehen sich auf das gesamte Gemeindegebiet, weil hinsichtlich der wirtschaftlichen Entwicklung nicht einzelne Ortschaften losgelöst betrachtet werden können.

3.5.1.1 Bestand Industrie und Gewerbe

Mit der Anbindung Könnerns an die Bahnstrecke Halle-Vienenburg (1862 bis 1872) sowie durch die Industrialisierung der Landwirtschaft im ausgehenden 19. Jahrhundert entwickelte sich Könnern zu einer gewerblich-industriell geprägten Kleinstadt. In dieser Zeit siedelten sich verschiedenste Betriebe an (u.a. Zuckerfabrik, Malzfabrik, Flanschenwerk Bebitz) [8]. In Teilbereichen des Stadtgebietes ging der Bergbau in Form des Abbaus von Braunkohle, Kiesen und Sanden um. Darüber hinaus dominierte die Landwirtschaft, was heute noch große Hofanlagen in den Ortsteilen dokumentieren.

Nach 1990 wurde die industriell-gewerbliche Entwicklung durch Betriebsansiedlungen (u.a. Neubau Zuckerfabrik, Futtermittelwerk, fleischverarbeitender Betrieb, Biomethanproduktion, Betonwerk, Edelstahlrohrwerk) fortgesetzt [8].

In den Ortschaften wurden oftmals ehemalige landwirtschaftliche Produktionsstätten (z.B. ehem. LPG, Technikstützpunkte, Stallanlagen oder Lagerhäuser) aber auch größere Hofanlagen oder öffentliche Gebäude der historischen Ortslagen zu gewerblichen Zwecken umgenutzt. Vorrangig handelt es sich bei diesen gewerblichen Ansiedlungen um nicht störendes Gewerbe mit geringem Flächenbedarf.

Tab. 3.14: bestehende gewerbliche und landwirtschaftliche Nutzungen in der Stadt Könnern

Bezeichnung Lage der Fläche	Größe (brutto)	Flächen- potenzial	Bemerkungen	Darstellung im FNP *
KERNSTADT - Könnern				
Industriegebiet Nord (westlich L 50)	105,0 ha	nein	in industriell-gewerblicher Nutzung („Diamant-Zuckerwerke“)	G
Gewerbe-, Industrie- und Sondergebiet Nord I (östlich L 50)	15,8 ha	1,5 ha	in industriell-gewerblicher Nutzung (Spielhalle Könnern, Palettenhandel, EnBW Ladehub, Relaxdays-Logistikhalle) (B-Plan Nr. 4 „Gewerbe- und Sondergebiet Nord“)	G
Erweiterung Nord 1	25,3 ha	nein	in gewerblicher Nutzung (Amazon) (B-Plan Nr. 04/2021 „Erweiterung Gewerbegebiet Nord I“)	G
Nord II	31,8 ha	nein	in gewerblicher Nutzung (Panatoni) (B-Plan Nr. 04/2021 „GE Nord II“)	G
Erweiterung Nord II (Spitze)	7,0 ha	7,0 ha	Potenzialfläche (B-Plan Nr. 04/2023 „Erweiterung Nord II“)	G
Gewerbe- und Industriegebiet Nord III	26,6 ha	26,6 ha	Potenzialfläche (B-Plan Nr. 02/2025 „Gewerbe- und Industriegebiet Nord III“)	G

Bezeichnung Lage der Fläche	Größe (brutto)	Flächen- potenzial	Bemerkungen	Darstellung im FNP *
Gewerbegebiet Ost „Windrose“	10,5 ha	nein	in industriell-gewerblicher Nutzung (BUTTING Könnern (früher Sosta Edelstahl- Rohrwerk), Eurovia VBU GmbH, Agrargenossenschaft Könnern e.G.) <i>(B-Plan Nr. 1-2022 „Windrose II“)</i>	G
Gewerbe-/ Industriegebiet Süd	35,0	nein	in industriell-gewerblicher Nutzung (Bauerngut, Trapezprofile Deutschland, Rakowski Dienstleistungen GmbH, MIDEWA, energielenker Biogas Drei GmbH & Co. KG, WELTEC BIOPOWER GmbH, PV-FFA) <i>(B-Plan Nr. 1 „Gewerbe-/Industriegebiet Süd“ und Nr. 03/2021 „Gewerbegebiet Süd II“)</i>	G
Asphaltmischwerk Könnern	6,0 ha	nein	in gewerblicher Nutzung (Asphaltmischwerk)	G
Kraftfuttermischwerk (westl. der Straße Zuckerfabrik)	5,4 ha	nein	in industriell-gewerblicher Nutzung (Nutztierfutterherstellung, Fuhrunternehmen)	G
ORTSCHAFTEN				
Beesenlaublingen				
Bereich der ehem. Ziegelei	4,0 ha	nein	Nachnutzung der ehem. Ziegelei, in gewerblicher Nutzung (Mittelständische Handwerksbetriebe)	G
Schiffswerft Mukrena	1,5 ha	nein	in gewerblicher Nutzung (Schiffswerft Fischer GmbH)	G
Belleben				
Nördlich Siedlungsstraße	3,0 ha	nein	Wirtschaftshof der Agrargenossenschaft Belleben e.G.	Lawi
Cörmigk				
Nördlich der Ortslage an der Straße Alte LPG	2,1 ha	nein	Nachnutzung ehem. Gelände der LPG in gewerblicher Nutzung	G
Edlau				
Mitteledlau, nördl. L 144	3,7 ha	nein	Fuhnhof Wegner – Landwirtschaftsbetrieb	Lawi
Mitteledlau, Mittelstraße 1	1,6 ha	nein	Gut Edlau – Landwirtschaftsbetrieb	M
Mitteledlau, Mittelstraße 1d	1,1 ha	nein	in gewerblicher Nutzung (STRABAG AG, Gruppe Edlau)	G
Gerlebogk				
Gröbziger Straße, südlicher Ortsausgang, östl. der Straße	1,5 ha	nein	Gerlebogker Landwirte e.G. – Landwirtschaftsbetrieb	M
Gröbziger Straße, südlicher Ortsausgang, westl. der Straße	1,7 ha	nein	Nachnutzung Gelände der LPG in gewerblicher Nutzung	M
Gröbziger Straße 16A	0,5 ha	nein	in gewerblicher Nutzung (Zimmerei/Tischlerei)	M
Lindenstraße, nordöstlicher Ortsausgang	1,6 ha	nein	Nachnutzung Gelände der LPG in gewerblicher Nutzung	G
Golbitz				
Linus-Pauling-Straße, südwestlicher Ortsausgang	1,7 ha	nein	in gewerblicher Nutzung (Kompostierwerk) <i>(B-Plan Nr. 1/2014 „Gewerbegebiet am Backfeld Golbitz“)</i>	G
Lebendorf				

Bezeichnung Lage der Fläche	Größe (brutto)	Flächen- potenzial	Bemerkungen	Darstellung im FNP *
Flanschenwerk	8,0 ha	nein	in industriell-gewerblicher Nutzung (Flanschenwerk)	G
Südl. Ortsausgang zw. Wettener Straße und Hauptstraße	1,6 ha	nein	ehem. LPG-Gelände in gewerblicher Nutzung	Lawi
Strenznaundorf				
Dorfstraße 39B ehem. LPG-Gelände	2,6 ha	nein	Schafmeister Agrarservice GmbH Co.KG	Lawi
Wiendorf				
Ilbersdorf, östl. der Ortslage	1,2 ha	nein	ehem. LPG-Gelände Gerlebogker Landwirte - Landwirtschaftsbetrieb	Lawi
Zickeritz				
Westl. der Ortslage	0,7 ha	nein	ehem. LPG-Gelände landwirtschaftliche Nutzung	Lawi
Summe	291,4 ha	35,1 ha	Industriell-gewerbliche Nutzung	G
	18,1 ha	0 ha	Mittelständisches Gewerbe und Land- wirtschaftliche Betriebe	M/LAWI

* Gewerbliche, das Wohnen nicht wesentlich störende Nutzungen sowie Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe sind in gemischten Bauflächen gemäß BauNVO zulässig. Somit ist neben der Darstellung der gewerblichen Bauflächen auch eine Darstellung von gemischten Bauflächen bei gewerblicher Nutzung möglich, wenn die Futtermittelherstellung auf den betriebseigenen Flächen erfolgt.

Darüber hinaus ist insbesondere hinsichtlich der landwirtschaftlichen Nutzungsform Tierproduktion auch die Darstellung eines Sondergebietes Zweckbestimmung Tierhaltung möglich, wenn die Futtermittelbeschaffung ausschließlich durch Zukauf erfolgt. Eine Futtermittelherstellung aus dem eigenen Bodenertrag erfolgt nicht.

Quelle: eigene Erhebungen, Stand 03/2025

3.5.1.2 Bestand Land- und Forstwirtschaft

Ein weiteren und historisch begründeten Wirtschaftszweig bildet die Landwirtschaft. Gemäß statistischem Landesamt Sachsen-Anhalt [20] werden ca. 78 % des Stadtgebietes als landwirtschaftliche Nutzfläche erfasst.

Neben Agrargenossenschaften bzw. -gesellschaften bewirtschaften einzelne Wiedereinrichter und kleine landwirtschaftliche Betriebe die Böden im Stadtgebiet. Darüber hinaus wird Viehzucht und -haltung betrieben, was eine Grünflächennutzung als Weide, Koppel oder auch zur Futtergewinnung bedingt. Die ansässigen Landwirtschaftsbetriebe bilden somit einen weiteren wichtigen Arbeitgeber.

Als Waldfläche werden ca. 2 % des Gemeindegebietes geführt. Somit ist die Forstwirtschaft als Wirtschaftszweig nur marginal zu betrachten.

3.5.1.3 Entwicklungspotenzial

Planerische Zielstellung der Stadt Könnern ist es, die historisch gewachsenen industriell-gewerblichen Strukturen zu sichern sowie die Voraussetzungen der weiteren wirtschaftlichen Entwicklung des Stadtgebietes, aber auch der Region, zu schaffen.

Da Könnern gemäß REP MD als Vorrangstandort mit übergeordneter strategischer Bedeutung für neue Industrieansiedlungen festgelegt wurde, besteht die zukünftige Aufgabe darin, wettbewerbsfähige große Industrie- und Gewerbeflächen vorzuhalten.

Neben der Sicherung der bestehenden industriell-gewerblichen Bauflächen im gesamten

Stadtgebiet besitzen besonders die Flächen nördlich der Kernstadt Könnern ein hohes Entwicklungspotenzial. Die Stadt Könnern verfolgt bereits seit längerem die Strategie der Konzentration industriell-gewerblicher Ansiedlungen nördlich der BAB 14.

Der Standort weist hervorragende Voraussetzungen für eine weitere Entwicklung auf. So wird die direkte Lage an der BAB 14 in Verbindung mit der Anschlussstelle Könnern durch die Nordspange sowie den vorhandenen Gleisanschluss ergänzt. Die anliegenden technischen Medien sind entsprechend dimensioniert und erweiterbar. Die Flächen sind großräumig, unzerschnitten und frei von raumordnerischen oder sonstigen Restriktionen (z.B. natur- oder wasserrechtliche Schutzgebiete, Denkmalschutz, Altbergbau). Die Mindestabstände zu den nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen (Siedlungskerne) sind so groß, dass sich hieraus voraussichtlich keine oder nur sehr geringe Einschränkungen hinsichtlich der geplanten industriell-gewerblichen Nutzung ergeben.

Die weitere industriell-gewerbliche Entwicklung soll durch eine Ergänzung des Standortes Könnern Nord direkt östlich der L 50 (Gewerbegebiet Nord IV mit ca. 1,8 ha und Gewerbe- und Industriegebiet Nord V mit ca. 36 ha - vgl. Pkt. 5.3.2) erfolgen. Damit wird auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung zusätzlich zu dem bereits bestehenden und über die verbindliche Bauleitplanung bereits planungsrechtlich gesichertem kurzfristig zu entwickelnden Potenzial (35,1 ha - vgl. Pkt. 3.5.1.1 – Tab. 3.14) ein mittel bis langfristig zu entwickelndes industriell-gewerbliches Potenzial mit einer Größe von 37,8 ha ausgewiesen.

Der mit der wirtschaftlichen Entwicklung in direktem Zusammenhang stehende Ausbau des Arbeitsplatz- und Ausbildungsangebotes trägt nicht nur zur Steigerung der Attraktivität Könnerns als Arbeitsort bei, die Stadt wird sich auch als Wohnstandort profilieren. Somit bilden der Erhalt und die Verbesserung der Wohnstandorte mit entsprechend qualitativem Wohnraumangebot in Verbindung mit ausreichend und qualitätvollen Daseinsvorsorgeeinrichtungen sowie Freizeitmöglichkeiten die Grundlage zur direkten Bindung der Arbeitskräfte an den Wirtschaftsstandort Könnern. Vorrangiges Ziel ist die Reduzierung des Pendlerverhaltens sowie der Ausbildungsplatzwanderung.

Ergänzend sollen auch weiterhin die ansässigen klein- und mittelständischen Unternehmen unterstützt und gefördert werden. Entwicklungspotenzial besitzen u.a. die in den Ortschaften befindlichen großen Hofanlagen und ehemalige landwirtschaftliche Betriebsstellen. Im Falle des Leerstandes sollen (Nach-)Nutzungen ermöglicht werden, um die historische Bausubstanz und damit das individuelle Ortsbild zu erhalten. Inwieweit sich gewerbliche Ansiedlungen vollziehen, hängt von einer Vielzahl von Faktoren ab. Eine direkte Einflussnahme ist, aufgrund der bestehenden Eigentumsverhältnisse, nur schwer möglich.

Innerhalb der Flächennutzungsplanung sind jedoch Möglichkeiten gegeben, durch die Zuordnung von Bauflächen die erforderlichen Rahmenbedingungen entsprechend zu gestalten. Dazu gehört neben der Darstellung von gewerblichen Bauflächen zur Entwicklung von Industrie- und Gewerbegebieten auch die Darstellung gemischter Bauflächen in den historischen Ortskernen. Damit wird abgesichert, dass Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe sowie Handelseinrichtungen innerhalb der Siedlungskerne gesichert werden bzw. sich auch zukünftig ansiedeln können.

3.5.2 Erwerbsstruktur

In der amtlichen Statistik werden die sozialversicherungspflichtig (sv-pflichtig) Beschäftigten jeweils nach dem Arbeitsort und dem Wohnort erfasst. Bei dem Arbeitsortprinzip werden sie der Gemeinde zugeordnet, an der sich ihr Arbeitsplatz befindet, bei dem Wohnortprinzip dem angegebenen Wohnsitz. In diesem Zusammenhang ergeben sich Aussagen zum Pendlerverhalten bzw. zur Anzahl der Personen, die innerhalb der Kommune wohnen und arbeiten.

Trotzdem in der Stadt Könnern seit 1990 Industrie- und Gewerbeansiedlungen verfestigt und neu errichtet wurden, steht Könnern hinsichtlich der Arbeitsplatzangebote in direkter Konkurrenz zu benachbarten Industrie- und Gewerbebeständen (Köthen, Hettstedt, Bernburg). Darüber hinaus erstreckt sich, aufgrund der guten verkehrlichen Anbindung, der Tagespendelbereich auch auf weiter entfernte Standorte (z.B. Halle, Leipzig, Bitterfeld-Wolfen, Harzregion).

Dies spiegelt sich in den Daten der sv-pflichtig Beschäftigten wider.

Sowohl die sv-pflichtig Beschäftigten am Arbeitsort als auch am Wohnort sind in den letzten 10 Jahren unter Berücksichtigung der Einwohnerentwicklung relativ stabil. Die sv-pflichtig Beschäftigten sowohl am Arbeits- als auch am Wohnort schwanken um einen Mittelwert. Jedoch zeigt der negative Pendlersaldo, dass mehr Personen von ihrem Wohnort (Könnern) zum Arbeitsort außerhalb der Stadt Könnern pendeln, um dort der täglichen Arbeit nachzugehen. Die sich leicht verringernde Anzahl der in Könnern lebenden und gleichzeitig arbeitenden Menschen (Nichtpendler) ist im Zusammenhang mit der durch das statistische Landesamt Sachsen-Anhalt erfassten Einwohnerentwicklung zu sehen.

Tab. 3.15: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wohn- und Arbeitsort mit Pendlerdaten

Stichtag	EWO1	Beschäftigte am ²				Pendler-saldo ²	Nicht-pendler ²
		Arbeitsort	Einpendler	Wohnort	Auspendler		
30.06.2023	8.115	2.289	1.433	3.379	2.523	-1.090	856
30.06.2022	8.094	2.385	1.501	3.351	2.487	-966	864
30.06.2021	8.109	2.404	1.481	3.375	2.479	-971	896
30.06.2020	8.241	2.378	1.455	3.378	2.476	-1.000	902
30.06.2019	8.265	2.423	1.445	3.514	2.553	-1.091	961
30.06.2018	8.261	2.326	1.372	3.511	2.574	-1.185	937
30.06.2017	8.368	2.370	1.439	3.449	2.534	-1.079	915
30.06.2016	8.519	2.400	1.446	3.464	2.529	-1.064	935
30.06.2015	8.603	2.465	1.525	3.440	2.526	-975	914
30.06.2014	8.570	2.506	1.477	3.487	2.549	-981	938
30.06.2013	8.744	2.375	1.420	3.436	2.499	-1.061	937

Quelle: ¹ Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Stichtag 31.12. des Jahres, Abrufdatum 10/2024 [1]

² Bundesagentur für Arbeit, Arbeitsmarkt in Zahlen – Beschäftigungsstatistik, SV-pflichtig Beschäftigte Gemeindedaten, Stichtag 30.06. des Jahres

Unter diesen Voraussetzungen stellt die weitere wirtschaftliche Stabilisierung und Entwicklung der Stadt Könnern ein wichtiges Planungsziel dar. Mit der Vorhaltung eines vielfältigen Arbeitsplatzangebotes i.V.m. ausreichender Daseinsvorsorge - und Basisdienstleistungen können die Einwohner gebunden bzw. Bürger für die Stadt gewonnen werden. Unterstützt und gefördert wird dieses Entwicklungsziel durch die raumordnerische Festlegung des Wirtschaftsstandortes Könnern als Vorrangstandort mit übergeordneter strategischer Bedeutung für neue Industrieansiedlungen.

Die beschriebene Stabilisierung der Entwicklung der Anzahl der sv-pflichtig Beschäftigten spiegelt sich auch auf dem direkten Arbeitsmarkt Könnern wieder. Die Anzahl der Arbeitslosen weist seit dem Betrachtungsjahr 2013 rückläufige Zahlen sowohl Gesamt als auch in den betrachteten Altersgruppen auf. Diese positive Arbeitsmarktentwicklung ist zum Einen auf das vorhandene Arbeitsplatzangebot zurückzuführen, jedoch wird sie zu einem gewissen Anteil auch durch die Altersstruktur der Bevölkerung (Tendenz zur Überalterung und damit Wechsel der älteren Beschäftigten in den Ruhestand) hervorgerufen.

Tab. 3.16: Anzahl der Arbeitslosen gegliedert nach ausgewählten Altersgruppen in der Stadt Könnern

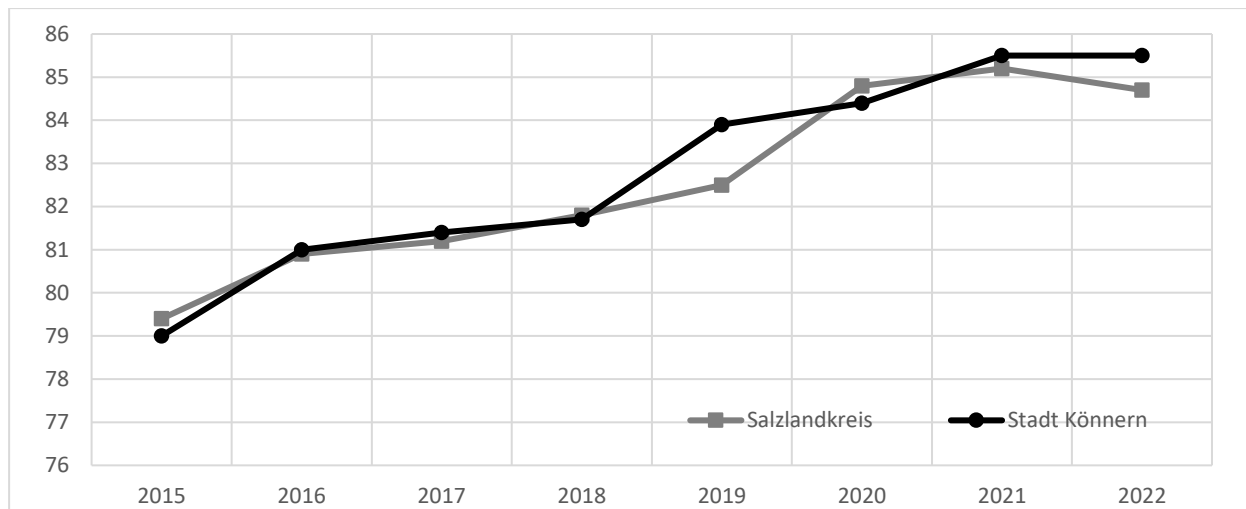
Stichtag	Arbeitslose	dav. ausgewählte Altersgruppen		
	Rechtskreise SGB III und SGB II	unter 25 Jahre	25 bis 54 Jahre	55 Jahre und älter
31.12.2023	270	15	168	87
31.12.2022	268	14	186	68
31.12.2021	254	13	167	74
31.12.2020	315	15	203	97
31.12.2019	285	16	185	84
31.12.2018	326	15	224	87
31.12.2017	334	12	237	85
31.12.2016	375	16	262	97
31.12.2015	461	19	322	120
31.12.2014	477	22	333	122
31.12.2013	484	28	344	112

Quelle: Bundesagentur für Arbeit – Statistik, Bestand an Arbeitslosen nach Rechtskreisen – Insgesamt; Abrufdatum 26.11.2019

3.5.3 Einzelhandel und Kaufkraft

Die Kaufkraft für die Stadt Könnern (Anhalt) wird maßgeblich durch die bestehende Einkommensstruktur bedingt. Kaufkraft bezeichnet das für den Konsum verfügbare Einkommen eines Privathaushalts einschließlich Ausgaben für Miete, Versicherungen, Autokosten usw. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft bezeichnet den Teil der Kaufkraft, der im Einzelhandel ausgegeben werden kann.

Angaben zur Kaufkraft finden sich z.B. in der Regionalstatistik der IHK Halle-Dessau [22]. Laut Definition liegt die Kaufkraftkennziffer für die Bundesrepublik Deutschland bei 100.

Abb. 3.4: Entwicklung der Kaufkraftkennziffer

Quelle: IHK Halle-Dessau [22]

Die Kaufkraftkennziffer sowohl des Salzlandkreises als auch der Stadt Könnern liegen seit dem Jahr 2015 unter der Kennziffer der Bundesrepublik Deutschland. Das bedeutet, dass im Salzlandkreis und damit auch in der Stadt Könnern ein Kaufkraftabfluss stattfindet. Somit wird in der Region weniger Umsatz im Einzelhandel getätigt, als die hier lebende Bevölkerung im Einzelhandel ausgibt. Während zum größten Teil der tägliche Bedarf und die Grundversorgung in der Region gedeckt werden (Supermarkt, Discounter, fliegende Händler) erfolgt die Deckung mit Waren des mittel- und langfristigen Bedarfes in den umliegenden Mittel- und Oberzentren oder zunehmend über den Internethandel. Seit dem Jahr 2015 ist ein leichter Anstieg der Kaufkraftkennziffer zu verzeichnen.

Zukünftiges Ziel muss es sein, die Kaufkraft insgesamt langfristig zu stabilisieren und nach Möglichkeit zu steigern. Dies bedingt zum einen die Verbesserung der Einkommensstruktur durch die Schaffung attraktiver Arbeitsplätze, die Förderung weiterer wirtschaftlicher Unternehmensansiedlungen sowie der Bestandspflege der vorhandenen Unternehmen. Zum anderen ist es wichtig, sowohl die in Könnern vorhandene Kaufkraft als auch Kaufkraft von außen an den Standort Könnern zu binden. Dazu ist die zentralörtliche Funktion der Stadt als Grundzentrum und damit die Vorhaltung der entsprechenden Versorgungsangebote zu stärken. Durch die Steigerung der Attraktivität der Kernstadt sowohl als Einkaufs- und Arbeitsort in Verbindung mit der Vorhaltung vielfältigster Dienstleistungs- und Versorgungsangebote (Ärzte, Praxen, ...) kommen mehr Menschen in die Stadt, um neben ihren Einkäufen länger verweilen, um weitere Wege und Anliegen zu erledigen.

Der städtische Einzelhandel ist aufgrund der zentralörtlichen Funktion Könnerns als Grundzentrum durch einen Supermarkt, zwei Discounter und Einzelhandelsfachgeschäfte zur Deckung des kurz- und mittelfristigen Bedarfs geprägt. Während der Supermarkt und die Discounter in der Kernstadt angesiedelt sind, finden sich die Einzelhandelsfachgeschäfte sowohl in der Kernstadt als auch in einzelnen Ortsteilen. Sogenannte Vollsortimenter sowie Waren- bzw. Kaufhäuser sind nicht angesiedelt [8].

Zukünftiges Ziel stellt die weitere Sicherung und Stärkung der Kernstadt Könnern als Grundversorgungszentrum, besonders durch die Entwicklung des Standortes Bernburger Straße dar. Derzeit befinden sich östlich der Bernburger Straße Einrichtungen des Einzelhandels (REWE, TEDI, KIK, ALDI) und westlich der Straße eine leerstehende Gewerbeeinheit (ehem. Autohaus) sowie im rückwärtigen Bereich eine zwischenzeitlich aufgegebene Kleingartenanlage. Dieser gesamte Bereich soll zukünftig als Grundversorgungsstandort entwickelt werden, wobei

die westlich der Bernburger Straße gelegenen Brachflächen einer Nach- bzw. Umnutzung zuzuführen sind. Neben Neuansiedlungen ist eine Standortverlagerung bzw. Ersatzneubau des 1990 errichteten Supermarktes, welcher in seiner Anlage den heutigen Ansprüchen an Einzelhandelsmärkte nicht gerecht wird, möglich.

Um sicherzustellen, dass die künftige Nutzung des Standortes Bernburger Straße im Falle der Entwicklung mit Einrichtungen des großflächigen Einzelhandels nicht gegen die Ziele der Raumordnung verstößt, ist im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung gutachterlich nachzuweisen, dass von der Planung keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt und auf die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung anderer Gemeinden oder deren Ortskerne ausgehen. Damit steht der Standortsicherung und Erweiterung u.a. durch Einrichtungen die ausschließlich der Grundversorgung dienen, nicht im Widerspruch zu den Vorgaben des Landesentwicklungsplans. Um zu verdeutlichen, dass die zukünftige Nutzung bezüglich des Einzelhandels ausschließlich der Grundversorgung zu dienen hat, ist für den Einzelhandelsstandort Bernburger Straße bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplans ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Grundversorgung festzulegen.

3.6 Soziales

3.6.1 Kindertageseinrichtungen

Gemäß dem Gesetz zur Förderung und Betreuung von Kindern [24] besitzt ab dem 01.08.2019 jedes Kind bis zur Versetzung in den 7. Schuljahrgang Anspruch auf einen ganztägigen Platz in einer Tageseinrichtung. Das heißt, dass die Stadt Könnern im Zusammenwirken mit den Trägern entsprechende Kapazitäten vorhalten muss. In einigen Einrichtungen wird mit flexiblen Betriebs-erlaubnissen gearbeitet, so dass besser auf die Bedarfsveränderungen reagiert werden kann.

Tab. 3.17: Kinderbetreuungseinrichtungen (Stand 12/2019)

Träger	Bezeichnung	Standort
Stadt Könnern	Kindertagesstätte „Könnerner Märchenland“	Dr.-Wilhelm-Külz-Straße 6, Könnern
	Kindertagesstätte „Könnerner Blumenkinder“	Wiesenstraße 13, Könnern
	Kindertagesstätte „Villa Dreikäsehoch“	Sorge 34, Bebitz
	Kindertagesstätte „Zwergenland“	Birnenstraße 7, Belleben
	Kindertagesstätte „Winnie Puuh“	Kastanienallee 1, Cörmigk
	Hort Freche Früchtchen	Rudolf-Breitscheid-Straße 16, Könnern
	Hort der Grundschule Beesenlaublingen	Südende 193, Beesenlaublingen
Rückenwind e.V. Bernburg	Kindertagesstätte Edlau	Hohe Straße 42a, Hohenedlau
SOS Kinderdorf e.V. Bernburg	Kindertagesstätte „Parkwichtel“	LPG-Hof 1, Beesenlaublingen

Quelle: Stadt Könnern, www.stadt-koennern.de, Abrufdatum 14.11.2024

Laut Betriebserlaubnis des Salzlandkreises liegt eine Genehmigung für 660 Plätze vor. Demgegenüber stand im Jahr 2019 eine Gesamtauslastung (Stichtag 31.12.) mit 532 belegten Plätzen [8] sowie im Jahr 2024 mit 506 belegten Plätzen (Quelle: Stadt Könnern) gegenüber. Das bedeutet, dass die Kinderbetreuung in Verbindung mit der flexiblen Betriebserlaubnis abgedeckt ist. Ist die Kapazitätsgrenze einer Einrichtung erreicht, muss auf eine der verbleibenden Einrichtungen innerhalb der Stadt ausgewichen werden. Sollten in allen Kindertagesstätten die

Betreuungsplätze voll belegt sein, besteht die Möglichkeit, die Betriebserlaubnisse zu prüfen und hinsichtlich der Platzzahlen zu erhöhen.

Auf Grund der Ausdehnung des Stadtgebietes und der Lage der einzelnen Ortschaften bestehen vereinzelt Verflechtungen zu benachbarten Gemeinden, besonders bei der Wahl der Kindertagesstätte [8].

Vor diesem Hintergrund lässt sich der künftige Bedarf nicht konkret ermitteln. Im Hinblick auf die vorhandene Altersstruktur der Einwohner sowie der voraussichtlichen Einwohnerentwicklung wird die Kapazität als ausreichend betrachtet. Die reelle Bevölkerungsentwicklung ist jedoch stetig zu prüfen, vor allem mit dem Hintergrund der wirtschaftlichen Standortentwicklung Könnerns, um Bedarfe frühzeitig zu ermitteln.

3.6.2 Schulen und Bildungseinrichtungen

In der Stadt Könnern sind folgende Schulen und Bildungseinrichtungen vorhanden, die gemäß Schulentwicklungsplan des Salzlandkreises [23] gesichert sind:

Tab. 3.18: allgemeinbildende Schulen in der Stadt Könnern

Einrichtung	Name /Standort	Information
Grundschule	Grundschule Könnern Rudolf-Breitscheid-Straße 16, Könnern	Schulzentrum Stadt Könnern
	Grundschule Beesenlaublingen Südende 194, Beesenlaublingen	
Sekundarschule	Sekundarschule Könnern Rudolf-Breitscheid-Straße 16, Könnern	Schulzentrum Stadt Könnern Gemeinschafts- und offene Ganztagschule/ Produktives Lernen
Förderschule	Hans Klein/ Insel 84c, Belleben	Staatlich anerkannte Ersatzschule in freier Trägerschaft mit Ausgleichsklassen (Lernbehinderung) am Standort des Kinder- und Jugenddorfs Belleben integriert

Quelle: Stadt Könnern, www.stadt-koennern.de, Abrufdatum 14.11.2024

Der Besuch des Gymnasiums als weiterführende Schulform ist in Bernburg (Saale) (Gymnasium „Carolinum“) möglich.

Neben dem Förderschulstandort in Belleben befinden sich in Aschersleben („Pestalozzische“ - Basisförderschule, „Kastanienschule“ - Förderschule für Geistigbehinderte), in Bernburg („Otto Dorn“ - Förderschule für Lernbehinderte, „Lebensweg“ – Förderschule für Geistigbehinderte, „Friederike zu Anhalt“ – Förderschule mit Ausgleichsklassen) Schulen unterschiedlichster Ausrichtungen.

Die berufsbildende Schule (BBS) des Salzlandkreises sind in Aschersleben mit einer Außenstelle in Staßfurt sowie in Schönebeck mit Außenstelle in Bernburg angesiedelt.

3.6.3 Kinder- und Jugendeinrichtungen

Im Stadtgebiet befinden sich folgende Kinder- und Jugendeinrichtungen, die sehr gut frequentiert werden.

Tab. 3.19: Einrichtungen der offenen Kinder- und Jugendarbeit

Art	Adresse	Träger
Jugendzentrum	Dr. W.-Külz-Straße 4	Stadt Könnern
Jugendclub Beesenlaublingen	LPG-Hof 1, Beesenlaublingen	SOS Kinderdorf e.V. Bernburg
Jugendclub Belleben	Hauptstraße 102, Belleben	Stadt Könnern
Jugendclub Trebnitz	Lange Straße, östlich der Kirche, Trebnitz	Stadt Könnern
Jugendclub Zickeritz	Zickeritz 30	Stadt Könnern

Quelle: Stadt Könnern, www.stadt-koennern.de, Abrufdatum 14.11.2024 und IGEK Könnern [8]

Die Aufgabe der Kinder- und Jugendhilfe wird durch den Salzlandkreis wahrgenommen, der sich zur Leistungserbringung freier Träger bedient.

Im Ortsteil Belleben (Insel 84c) befindet sich das Kinder- und Jugenddorf, in dem Kinder und Jugendliche im Alter von 6 bis 16 Jahren in therapeutischen Wohngruppen betreut und im Regelfall in der am Standort befindlichen Förderschule „Hans Klein“ beschult werden.

In der Kinder- und Jugendeinrichtung „Freigut Garsena“ (Garsena 2) wird individualpädagogische Erziehungsarbeit, auf dessen Grundlage die hier vorübergehend wohnenden und arbeitenden jungen Menschen auf ein selbstbestimmtes Leben vorbereitet werden.

3.6.4 Einrichtungen der Altenpflege, seniorengerechtes und betreutes Wohnen

Als Bedarfsrichtwert für Altenheime werden im Praxishandbuch der Bauleitplanung [25] Pflegeplätze für 3 % der Bevölkerung im Alter über 65 Jahre angegeben. Dieser Altersgruppe waren im Jahr 2023 ca. 2.220 Einwohner zuzurechnen (27,3 % der Bevölkerung). Bei einer Einwohnerzielzahl von 7.600 würde im Jahr 2035 bei einer leichten Erhöhung des Anteils (entsprechend der tendenziellen Überalterung auf 29,3 %) der Altersklassen 65 Jahre und älter ca. 2.220 Personen dieser Bevölkerungsgruppe angehören. Demzufolge wären für die Stadt rein rechnerisch ca. 66 Plätze in Pflegeheimen erforderlich.

Derzeit bestehen im Stadtgebiet Könnern folgende Angebote, welche durch weitere Angebote im häuslichen Pflegedienst ergänzt werden:

Tab. 3.20: Angebote für seniorengerechtes und betreutes Wohnen (Liste nicht abschließend)

Einrichtung	Standort	Pflegeplätze
Seniorenpflegeheim „Bürgergarten“	Große Freiheit 78, Könnern	44 Plätze
Seniorenzentrum „Rosengarten“	Wietschke 24, Könnern	50 Plätze

Quelle: eigene Recherche (Abrufdatum 11/2024)

Aus der vorstehenden Tabelle ist zu entnehmen, dass das Angebot an Pflegeplätzen größer ist als der für die Stadt ermittelte Bedarf. Im Zusammenhang mit der zentralörtlichen Funktion ist Könnern für viele ältere Menschen (auch aus der Umgebung) auf Grund seiner Ausstattung mit Basisdienstleistungen, Daseinsvorsorge- und Freizeiteinrichtungen ein attraktiver Wohnort im Alter.

Es ist davon auszugehen, dass die Kapazität der Einrichtungen ausreicht, um auch innerhalb der nächsten ca. 15 Jahre den Bedarf an Pflegeplätzen zu decken.

3.6.5 Öffentliche Verwaltung

Die Stadtverwaltung Könnern hat ihren Standort im Ortsteil Könnern, Markt 1. Darüber hinaus befindet sich in jeder Ortschaft ein Büro des Ortsbürgermeisters.

3.6.6 Gesundheit

Die medizinische Versorgung der Stadt Könnern ist durch niedergelassene (Fach-)Ärzte, Zahnärzte, Therapeuten und Apotheken im Grundzentrum Könnern konzentriert. Darüber hinaus befinden sich in einzelnen Ortsteilen einzelne Niederlassungen.

Die Versorgung mit Krankenhausbetten erfolgt in den nächstgelegenen Mittel- bzw. Oberzentren.

3.6.7 Kirchen, religiöse Gemeinschaften und Friedhöfe

Im Stadtgebiet befinden sich folgende Kirchen und kirchliche Einrichtungen mit evangelischer, katholischer oder neapostolischer Ausrichtung. Bei den Kirchengebäuden handelt es sich ausschließlich um Gebäude der evangelischen Kirche.

Tab. 3.21: Kirchen und Friedhöfe in der Stadt Könnern

Ortschaft	Kirche	Standort Kirche	Standort Friedhof u. Größe	
Beesenlaublingen	St. Peter und Pauli	Richard-Kupsch-Straße 58	<i>kirchlicher Friedhof um die Kirche</i>	1,45 ha
Beesedau	Kirche Beesedau	Beesedau 49	südwestlich des Ortes	0,20 ha
Belleben	Kirche Belleben	Kirchplatz	am nordwestlichen Ortsrand	0,70 ha
Piesdorf	Kirche Piesdorf	Schloßhof	am östlichen Ortsrand	0,36 ha
Cörmigk	Kirche Cörmigk	Am Kirchplatz 3	am südl. Ortsrand (Neue Straße)	1,00 ha
Edlau Hohenedlau	Kirche Hohenedlau	Hohe Straße	am östl. Ortsrand (L 144)	0,54 ha
Kirchedlau	Kirche Kirchedlau	Kirchstraße	am nördl. Ortsrand	0,19 ha
Mitteledlau	Kirche Mitteleldlau	Mittelstraße 15	<i>kirchlicher Friedhof an der Kirche</i>	0,1 ha
Sieglitz	Kirche Sieglitz	Dorfstraße 1	<i>kirchlicher Friedhof an der Kirche</i>	0,1 ha
Gerlebogk	Kirche Gerlebogk	Mittelstraße 3	östl. des Ortes (K 2109)	0,33 ha
Golbitz	--	--	An der Hauptstraße	0,20 ha
Garsena	Kirche	Östlich des Ortes	um die Kirche, östlich des Ortes	0,20 ha
Könnern	St. Wenzel	Kirchhof 6	neuer Friedhof an der Friedhofstraße	1,82 ha
Nelben	St. Nicola Nelben	Dorfstraße	<i>kirchlicher Friedhof</i> neuer Friedhof westlich des Ortes	-- 0,43 ha
Trebnitz	Kirche Trebnitz St Dionysios	Lange Straße	nordöstlich der Kirche	0,40 ha
Lebendorf	St. Marien	Wettener Straße 42	am westlichen Ortsrand	0,38 ha
Bebitz	Dorfkirche Bebitz	Friedhofweg 2a	an der Kirche	0,22 ha
Trebitz	St. Laurentius	Dorfstraße	an der Straße nach Lebendorf	0,27 ha
Strenznaundorf	St. Nicolai	K 2111	am südöstlichen Ortsrand	0,95 ha

Ortschaft	Kirche	Standort Kirche	Standort Friedhof u. Größe	
Wiendorf	--	--	<i>kirchlicher Friedhof</i> am nördl. Ortsrand	0,30 ha
Ilbersdorf	Kirche Ilbersdorf	An den Linden 11	östl. des Ortes (L 148)	0,15 ha
Pfitzdorf	--	--	nördl. des Ortes	0,14 ha
Zickeritz	St. Ägidius	im Südwesten des Ortes	<i>kirchlicher Friedhof</i> <i>nördlich des Ortes</i>	0,10 ha 0,24 ha
Brucke	--	--	südwestlich des Ortes	0,20 ha
Zellewitz	Dorfkirche	am östlichen Ortsrand	an der Kirche	0,19 ha
Summe:				11,16 ha

Quelle: Stadt Könnern, www.stadt-koennern.de, Abrufdatum 14.11.2024 und IGEK Könnern [8]

Bisherige Zielstellung der Stadt Könnern bestand im Erhalt der kommunalen Friedhöfe in den Ortsteilen. Aufgrund Veränderungen im Bestattungswesen, zunehmend Feuerbestattung (Urnen- / Baum- / Anonymbestattung) gegenüber der Erdbestattung (Sarg) werden jedoch nicht mehr alle Friedhofsflächen im bisherigen Umfang benötigt. Im Zusammenhang mit der Bevölkerungsentwicklung und der Mortalitätsrate sinkt die Auslastung der Friedhofsflächen zunehmend. Zukünftig könnten Teilflächen aus der ursprünglichen Nutzung (Bestattung) entlassen werden und stünden einer Nachnutzung zur Verfügung. Dieser Ansatz der bedarfsgerechten Entwidmung von Teilflächen wurde bereits im Zuge der Erarbeitung des IGEK Könnern 2030 [8] diskutiert. Seitens der Stadt Könnern wird die Entwidmung und Nachnutzung des Alten Friedhofes (Könnern, Friedhofstraße, westlich des neuen Friedhofs) geplant.

Als Bedarfsrichtwert für Friedhöfe werden im Praxishandbuch der Bauleitplanung [25] 3,5 m²/EW angegeben. Bei einer prognostizierten Zahl von **7.600 EW** würde das 2,66 ha Friedhofsfläche entsprechen. Im gesamten Stadtgebiet sind derzeit Friedhöfe mit einer Gesamtgröße von ca 11 ha vorhanden, wodurch der Bedarf abgedeckt ist.

3.6.8 Einrichtungen zur Förderung des kulturellen, gemeinschaftlichen und gesellschaftlichen Lebens

In den einzelnen Ortschaften werden durch die Stadt Könnern öffentliche Gemeinschaftseinrichtungen betrieben, die dem kulturellen und gesellschaftlichen Leben dienen.

Tab. 3.22: öffentliche dem kulturellen und gesellschaftlichen Gemeinschaftsleben in den Ortschaften dienende Einrichtungen (nicht abschließend)

Ortschaft	Einrichtung	Standort
Bebitz	Dorfgemeinschaftshaus	Sorge 14, Bebitz
Beesenlaublingen	Kulturraum Beesedau	Nördlicher Ortsausgang, am Spielplatz
	Bibliothek	LPG-Hof 1, Beesenlaublingen
	Bauernstube	LPG-Hof 1, Beesenlaublingen
Belleben	Kulturhaus	Alslebener Straße 70
Cörmigk	Dorfgemeinschaftshaus	Lange Straße 1
Edlau	Dorfgemeinschaftshaus, Schützenhaus	Hohe Straße 51, Hohenedlau
Gerlebogk	Dorfgemeinschaftshaus	Lindenstraße 25
Golbitz	Dorfgemeinschaftshaus	Gemeindeplatz 1
Könnern	Kulturhaus	Dr. W.-Külz-Str. 4
	Heimatsstube Könnern	Magdeburger Str. 28
Lebendorf	Gemeinderaum (im Gebäude der FFW)	Wettener Str. 10

Ortschaft	Einrichtung	Standort
	Vereinshaus	Denkmalstraße 78
Strenznaundorf	Bauernstube	Dorfstraße 26
Wiendorf	Gemeinderaum (im Gutshaus Ilbersdorf)	Gutshof 3
	Vereinshaus (ehem. Pumpenhaus)	westl. Preußlitzer Straße
Zickeritz	Gemeinderaum (in ehe. KITA)	Zickeritz 40

Quelle: Stadt Könnern, www.stadt-koennern.de, Abrufdatum 14.11.2024 und IGEK Könnern [8]

Im Stadtgebiet ist eine Vielzahl an Vereinen tätig. Sie bieten allen Bevölkerungsschichten die Möglichkeit der aktiven Freizeitgestaltung. Die Angebote der Vereine decken die unterschiedlichsten Freizeitaktivitäten ab. Die Arbeit der Vereine trägt nicht nur zur Attraktivität der Stadt bei, sie stellen auch Begegnungsorte dar.

In einzelnen Ortsteilen befinden sich Festplätze, so in Beesenlaublingen, Beesedau, Cörmigk, Lebendorf und Strenznaundorf. Dabei handelt es sich um innerörtliche Grünflächen, die temporär und über das Jahr zeitlich verteilt, für die verschiedensten kulturellen Veranstaltungen, Feste oder sonstige Aktivitäten genutzt werden.

3.6.9 Sportstätten, Sportflächen und Sondersportanlagen

Der Sport dient der Erhaltung der Gesundheit und der aktiven Betätigung im Kreise Gleichgesinnter in den Sportvereinen und im nichtorganisierten Freizeitsport. Zu diesem Zweck stellt die Stadt den Vereinen und Gruppen sowie den Freizeitsportlern geeignete Sportstätten zur Verfügung. Die Freisportanlagen werden oftmals auch durch Bürger, welche nicht in Vereinen organisiert sind, genutzt.

Tab. 3.23: Sport- und Turnhallen, Sportanlagen und Sondersportanlagen in der Stadt Könnern

Ortschaft	Gebäude	Freianlage	Standort	Nutzung	Größe
Beesenlaublingen	Turnhalle		Südende 194	Schul- und Vereinssport	--
		Bolzplatz	Grundschule	Schulsport	0,05 ha
Beesedau		Sportplatz	Ortsrand	Vereinssport und Festplatz	0,2 ha
Poplitz	Kegelbahn		im Park	Vereinssport	--
		Sportplatz	im Park	Vereinssport	1,2 ha
Belleben	Sporthalle		westl. Förderschule	Schul- und Vereinssport	--
		Sportplatz	westl. Schule	Vereinssport	1,0 ha
	Kartbahn		nördl. Ortslage	Privat	--
Cörmigk		Sportplatz	östl. Ortslage	Vereinssport	1,0 ha
Hohenedlau		Sportplatz	östl. Ortslage	Vereinssport	1,5 ha
Gerlebogk		--	--	--	--
Golbitz	--	--	--	--	--
Könnern	Sporthalle (Zwei-Feld)		Schulzentrum Stadt Könnern	Schul- und Vereinssport	--
		Sportplatz	Schulzentrum Könnern	Schulsport	0,15 ha
	Turnhalle		Magdeburger Straße 9	Schul- und Vereinssport	--
		Sportplatz	Am Sportplatz	Vereinssport	2,4 ha

Ortschaft	Gebäude	Freianlage	Standort	Nutzung	Größe
	Kegelbahn		Am Sportplatz	Vereinssport	--
Nelben	--		--	--	--
Trebitz	Turnhalle		Gelände der ehem. Grundschule	Vereinssport	--
		Sportplatz	Straße nach Lebendorf	Vereinssport	0,75 ha
Lebendorf	--		--	--	--
Strenznaundorf	--		--	--	--
Wiendorf	--		--	--	--
Zickeritz	--		--	--	--
Summe Sportplätze					8,25 ha

Quelle: Stadt Könnern, www.stadt-koennern.de, Abrufdatum 14.11.2024 und IGEK Könnern [8]

Im Praxishandbuch der Bauleitplanung [25] werden als Bedarfsrichtwerte für Sportplatzflächen bei Gemeinden mit ca. 10.000 EW 7,7 m² Bruttofläche/EW angegeben. Bei einer prognostizierten Einwohnerzahl von 7.600 EW entspricht dies rund 5,8 ha. Die vorhandenen Sportplätze verfügen über eine Bruttofläche von ca. 8,25 ha. Somit steht im Gemeindegebiet eine ausreichende Sportplatzfläche zur Verfügung.

Darüber hinaus befinden sich in einzelnen Ortsteilen Garsena, Poplitz und Trebitz **Reitanlagen**, die durch Vereine oder privat betrieben werden. Diese Reitplätze sind weniger durch bauliche Anlagen sondern durch Trainings-, Longier-, Voltigierplätze und Paddocks gekennzeichnet.

In Gerlebock befindet sich westlich der Ortslage der **Campingplatz „Strandbad Gerlebock“** mit Stellplätzen für Zelte, Wohnmobile und Wohnwagen (Dauer-/ Kurzzeitcamper) sowie einem **Naturstrand**. Neben den Funktionsgebäuden (Büro, Lager, Sanitäranlage, Gastronomie) befindet sich ein Kinderspielplatz auf dem Gelände. Das Strandbad wird durch eine großzügige Liegewiese ergänzt.

3.6.10 Parkanlagen

In einigen Orten befinden sich Parkanlagen, die das Ortsbild aufwerten. Teilweise befinden sich diese Anlagen in privater Nutzung:

- Gutspark in Bebitz nördlich der Kita (ehem. Gutshaus)
- Schlosspark in Piesdorf
- Schlosspark in Trebnitz
- Gutspark Edlau südlich des Gutes Edlau
- Gutspark Beesenlaublingen / Schlosspark in Poplitz
- Gutspark Garsena

Der in der Kernstadt Könnern befindliche Alte Friedhof (Friedhofstraße, westlich des neuen Friedhofes) soll nach erfolgter Entwidmung als öffentliche Parkanlage angelegt werden. Dieses städtische Planungsziel wird durch Planzeicheneintrag dokumentiert.

Das Gemeindegebiet, die Kernstadt Könnern ausgeschlossen, weist vorrangig eine ländliche Prägung auf. Die Ortsteile sind aufgrund des vorherrschenden Gebäudetyps (freistehendes (Einfamilien-) Haus) mit angeschlossenen Haus- und Nutzgärten sowie der historischen Dorfanlage mit Anger oder alleearartigen Dorfstraßen stark durchgrünt. Darüber hinaus weisen einzelne Flächen in den Ortschaften, die im Sinnen des Waldgesetzes Sachsen-Anhalts als Wald einzustufen sind, parkähnliche Strukturen auf. Die Orte besitzen demnach eine hohe Aufenthalts- und Erholungsqualität, die den Bestand an Parkanlagen ergänzt. Deshalb ist eine weitere

Ausweisung von Parkanlagen im Stadtgebiet nicht erforderlich.

3.6.11 Kleingärten (KG) / Wochenendhausgebiete (Bungalowsiedlungen)

Von öffentlichem Interesse ist die Freizeitnutzung von **Kleingärten**, die im Sinne des Bundeskleingartengesetzes (BkleingG) ausschließlich Gärten sind, die in einer Anlage liegen, in der mehrere Einzelgärten mit gemeinschaftlichen Einrichtungen (Kleingartenanlage) zusammengefasst sind. Sie dienen der nichterwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung und der Erholung. Im Stadtgebiet, besonders in Randlage der Siedlungskerne, befinden sich Kleingartenanlagen (KG), die im Sinne des BkleingG bewirtschaftet werden. Die Auslastung dieser Anlagen stellt sich jedoch differenziert dar. Perspektivisch sind die Anlagen mit einer hohen Auslastung zu erhalten. Bei zu geringer Nachfrage und hohem Parzellenleerstand ist eine Aufgabe einzelner Kleingartenanlagen zu überdenken und ggf. anzustreben. Eine Möglichkeit wäre die Integration dieser Flächen in den Naturraum oder eine bauliche Nachnutzung. Folgende Kleingartenanlagen sind durch geringe Auslastung bzw. bereits erfolgte Nutzungsaufgabe betroffen:

- Könnern: KG Trench/Dietz (sehr geringe Auslastung, Überplanung mit Sondergebiet Einzelhandel geplant)
- Nelben: KG Feierabend (sehr geringe Auslastung, tlw. Überplanung mit Einbeziehungssatzung – Entwicklung Wohnbaufläche)
- Trebitz: KG südl. des Ortes (sehr geringe Auslastung)
- Strenznaundorf: KG östl. des Ortes (sehr geringe Auslastung)

Kleingartenanlagen fügen sich in das Grünsystem der Stadt ein und bieten vor allem der Flora und Fauna ökologische Nischen. Sie sind weiterhin für die Frisch- und Kaltluftentstehung wertvoll.

Tab. 3.24: Kleingartenanlagen (KG) im Stadtgebiet

Ortschaft	Bezeichnung Kleingartenanlage (KG)	Standort	Kleingarten	Information
			Größe (ca.)	
Beesenlaublingen	KG "Am Park"	Nördlicher Ortsrand	42.000 m ²	--
	KG "Einigkeit"	Westl. Ortsrand	50.000 m ²	--
Beesedau	KG "Rote Rose"	Westl. Ortsrand	27.800 m ²	--
Belleben	--	--	--	--
Piesdorf	--	--	--	--
Cörmigk	--	--	--	--
Edlau - Hohenedlau	KG	Westl. Ortsrand südl. Hohe Straße	19.000 m ²	
Gerlebock	KG "Am Fuchsberg"	Östl. Ortsrand, nördl. der K 2109	29.000 m ²	
Golbitz	--	--	--	--
Könnern	KG "Bahnhofsblicke"	zw. Straße Am Sportplatz und Bahnhof	13.500 m ²	
	KG "Frieden"	nördl. Burgstraße	5.100 m ²	
	KG	östl. Rotkehlchenweg/ südl. Wiesenstraße	18.900 m ²	
	KG	Südl. Str. Am Sportplatz östl. Sportplatz	2.500 m ²	
	KG "Schätzchen"	Nördl. Friedhofstraße/ westl., Sportplatz	7.700 m ²	
	KG "Elfriede"	Nördl. K 2529 und südl. Friedhofstraße	26.500 m ²	

Ortschaft	Bezeichnung Kleingartenanlage (KG)	Standort	Kleingarten	Information
			Größe (ca.)	
	KG "Trensch/Dietz"	Östl. Str. D. Jugend	4.900 m ²	<i>Planung: Entwicklung als Handelsstandort</i>
	KG	Nördl. Ortsausgang, Westl. Bahnlinie	19.000 m ²	
Nelben	KG "Feierabend"	Nordwestl. des Ortes	8.500 m ²	<i>Planung: tlw. Entwicklung als Wohnbaufläche</i>
Trebnitz	KG Trebnitz	Westl. des Ortes	42.200 m ²	
Lebendorf	KG "Roter Stein"	Nordw. Ort	32.000 m ²	
Trebitz	KG Trebitz	Südl. Des Ortes	14.000 m ²	<i>sehr geringe Auslastung</i>
Strenznaundorf	KG Strenznaundorf	Öst. des Ortes	25.000 m ²	<i>sehr geringe Auslastung</i>
Wiendorf	--	--	--	--
Zickeritz	--	--	--	--
Summe in ha			38,76 ha	<i>Keine Weiterführung: 71.400 m²</i>

Quelle: [2] und eigene Erhebungen

Als Bedarfsrichtwert für Kleingärten werden im Praxishandbuch der Bauleitplanung [25] 17 m²/EW angegeben. In der Gartenamtsleiterkonferenz des Deutschen Städtetages 2005 wurden Richtwerte für Kleingärten als bundesweite Empfehlung ermittelt. Unter Berücksichtigung der demografischen Faktoren und die damit einhergehenden gesellschaftlichen Wandlungen werden 17 m²/EW weiterhin als bedarfsgerecht angesehen.

Bei einer planerischen Zielgröße von 7.600 Einwohnern würde das 12,9 ha Kleingartenfläche entsprechen. Vorhanden sind Kleingartenanlagen mit einer Gesamtfläche von ca. 31,6 ha. Somit ist der Bedarf gedeckt. Allerdings ist auch davon auszugehen, dass ein Teil der Gärten durch Bürger aus umliegenden Städten und Gemeinden gepachtet wird.

Im Stadtgebiet wurden aufgrund der Lage im Großraum Halle/Leipzig vereinzelte **Bungalowsiedlungen** durch die ehemaligen „Volkseigene Betriebe (VEB)“ errichtet und befanden sich in deren Eigentum. Nach dem politischen Umbruch wurden diese Betriebs-Bungalows privatisiert oder gingen in das Eigentum der Stadt über und werden im Pachtverhältnis genutzt.

- Lebendorf: Wochenendhäuser am Pingelschen Teich
- Gerlebogk: Wochenendhäuser westlich der Zeltplatzanlage an der Gröbziger Straße integriert
- Wiendorf: Wochenendhäuser Am Schachtteich, nördlich des Friedhofes

Diese Wochenendhausgebiete sollen auch zukünftig der Erholungsnutzung vorbehalten sein und nicht dem dauerhaften Wohnen dienen.

3.6.12 Spielplätze für Kinder und Jugendliche

Die Stadt Könnern betreut die in folgender Tabelle aufgezählten öffentlichen Spielplätze. Ein Großteil der Spielplätze wurde bereits umfassend saniert. Zukünftig ist ein erneuter Sanierungsbedarf zu erwarten.

Grundlage für die Planung und den Betrieb von Spielplätzen ist die DIN 18034 "Spielplätze und Freiräume zum Spielen" von 1999. Die DIN bezieht sich hinsichtlich des Aufbaus eines Netzes von Spielbereichen und den Spielflächenbedarf auf den Mustererlass der ARGE BAU, einen Normenausschuss für das Bauwesen im deutschen Institut für Normung e.V., vom 03.06.1987. Nach dem Mustererlass der ARGE BAU werden für die Bedarfsanalyse öffentlicher Spielflächen als Bruttoorientierungswert 2-4 m²/EW angenommen. Der spezifische Bedarf muss an die örtliche Situation, die Einwohnerdichte, die Einzugsbereiche sowie an vorhandene Grün- und Freiflächen angepasst werden.

Der Bruttoorientierungswert der Deutschen Olympischen Gesellschaft (DOG) beträgt 2,25 m²/EW. Dieser Richtwert bewegt sich, verglichen mit dem Mustererlass, im unteren Orientierungswertbereich. Unter Beibehaltung der vorhandenen Spielflächen ist der Bedarf an Spielfläche für eine Bevölkerungszielzahl von 7.600 EW (1,7 ha) über die öffentlichen Spielplätze nicht vollständig gedeckt. Jedoch sind innerhalb des Stadtgebietes weitere vorrangig dem Mietwohnungsbestand zugeordnete Spielplätze vorhanden, die durch die Mieter (und Bevölkerung) genutzt werden können. Eine Ergänzung von Spielflächen seitens der Stadtverwaltung ist jederzeit sowohl innerhalb der dargestellten Grünflächen sowie Wohn- und gemischten Bauflächen möglich.

Tab. 3.25: Öffentliche Spielplätze der Stadt Könnern

Ortschaft	Lage	Größe ca.
Beesenlaublingen	Beesenlaublingen - Park	100 m ²
	Beesedau – nordöstlicher Ortsausgang	300 m ²
	Kustrena	350 m ²
	Mukrena – östl. Hausnr. 6 (südl. Bereich der Ortslage)	700 m ²
Belleben	Belleben – Piesdorfer Straße Ecke Insel	300 m ²
Cörmigk	Platz der Solidarität	200 m ²
Edlau	Am Stoben	700 m ²
Gerlebogk	am Dorfgemeinschaftshaus	100 m ²
Golbitz	im Ort an der Hauptstraße	250 m ²
Könnern	Wiesenstraße - Kita	2000 m ²
	Nelben - Am Kriegerdenkmal – in Grünanlage integriert	260 m ²
	Trebnitz - am ehem. Sportlerheim	400 m ²
Lebendorf	Lebendorf - Am Teichplatz	150 m ²
	Bebitz – Am Kindergarten	200 m ²
Strenznaundorf	Strenznaundorf – Dorfstraße 8	100 m ²
Wiendorf	Kreuzung Wiendorferstraße/ Kirche	200 m ²
Zickeritz	am Dorfgemeinschaftshaus	100 m ²
Summe		6.460 m²

Quelle: [2] und eigene Erhebungen

3.6.13 Feuerwehr

Die Organisation der Feuerwehr ist so zu strukturieren, dass das vorhandene Gefährdungspotential im Einzugsgebiet beherrscht werden kann. D.h. insbesondere, dass die Erreichung des Einsatzortes durch die Feuerwehr in der Regel zu jeder Zeit und an jedem Ort innerhalb der Stadt Könnern, der über öffentliche Verkehrsflächen erreichbar ist, unter gewöhnlichen Bedingungen innerhalb von 12 Minuten nach der Alarmierung möglich ist.

Tab. 3.26: Standorte der Ortsfeuerwehren im Stadtgebiet

Ortsteil	Ortsfeuerwehr	Standort
Beesenlaublingen	OFW Beesenlaublingen	Ernst-Thälmann-Ring 147
Belleben	OFW Belleben	Gerbstedter Straße 91
Cörmigk	OFW Cörmigk-Gerlebogk	Lange Straße 1
Edlau	OFW Edlau	Mittelstraße, Mitteleldlau neben der Kirche
Gerlebogk	OFW Cörmigk-Gerlebogk	Gröbziger Straße 30
Golbitz	--	--
Könnern	OFW Könnern	Große Freiheit 50
Lebendorf	OFW Lebendorf	Wettener Straße 10
Strenznaundorf	OFW Strenznaundorf	Dorfstraße 27
Wiendorf	OFW Wiendorf	Gutshof 1, Ilbersdorf
Zickeritz	OFW Zickeritz	Zellewitz 1, Zellewitz

Quelle: Stadt Könnern

Die Stadt Könnern unterhält entsprechend der gesetzlichen Verpflichtung eine Freiwillige Feuerwehr (bestehend aus den Ortsfeuerwehren) und nimmt die Aufgaben des Brandschutzes nach dem Brandschutzgesetz wahr.

3.7 Verkehr

3.7.1 Schienenverkehr

Das Stadtgebiet Könnern wird von folgenden Bahnstrecken gequert:

- Strecke 6344 Halle – Könnern – Belleben – Sandersleben – Aschersleben – Halberstadt – Vienenburg
- Strecke 6851 Könnern – Trebitz – Bebitz – Baalberge (– Bernburg)
- Strecke 6909 Könnern – Rothenburg
- Strecke Bebitz – Beesenlaublingen (– Alsleben) – stillgelegt

Die im Jahr 1995 stillgelegte jedoch bisher noch nicht entwidmete Strecke Bebitz – Beesenlaublingen wird durch die planfestgestellte und bereits errichtete Bundesautobahn BAB 14 östlich von Beesenlaublingen unterbrochen. Der westlich der BAB 14 befindliche Streckenabschnitt hat durch die Errichtung der BAB 14 den Anschluss an das Eisenbahnnetz verloren. Die Strecke Bebitz bis zur BAB 14 wurde bereits zurückgebaut.

3.7.2 Straßenverkehr

Das Gemeindegebiet wird von Nord, beginnend mit der Saalebrücke Beesedau, dem Parkplatz Saaleaue und der Anschlussstelle 12 Könnern, nach Südost auf Höhe des Rasthofes Plötzetal von der Bundesautobahn BAB 14 durchquert.

Darüber hinaus verlaufen die Bundesstraßen B 6 und B 71 durch das Gemeindegebiet.

Über die Landesstraßen L 50, L 144, L 148, L 149, L 151, L 152, L 153, L 154, L 155, L 156 und L 157 dienen der Anbindung an das überregionale Straßennetz.

Das Straßennetz wird durch die Kreisstraßen K 2105, K 2106, K 2107, K 2109, K 2111, K 2112, K 2113, K 2120, K 2529 und die K 2530 ergänzt.

Dem Vorstehenden ist zu entnehmen, dass die Stadt Könnern eine sehr gute Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz besitzt.

Es wird darauf hingewiesen, dass entlang der Bundes-, Landes- und Kreisstraßen nach Bundesfernstraßengesetz (FStrG) bzw. nach Straßengesetz des Landes Sachsen-Anhalt (StrG LSA) Anbauverbote und Anbaubeschränkungen bestehen, die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und bei sonstigen Bauvorhaben zu beachten sind.

Zur besseren Erschließung und Anbindung des Grundzentrums Könnern sowie zur Verkehrsentlastung der Innenstadt wurden seitens der Stadt Könnern verschiedenste Straßenbauvorhaben umgesetzt. Hervorzuheben ist die Nordspange, welche nördlich der BAB 14 am südlichen Rand des Gewerbegebietes „Nord“ die L 50 mit der Landesstraße 148 verbindet. Diese Nordspange entlastet den Stadtkern insofern, dass besonders in der Erntezeit die umfangreichen Rüben Transporte direkt zur Zuckerfabrik Könnern geleitet werden.

3.7.3 Rad- und Wanderwege

Radwege sollen dem alltäglichen Nahverkehr sowie der Erhöhung der Verkehrssicherheit dienen und die Gemeinde mit benachbarten Zentralen Orten, Schulsitzgemeinden und Arbeitsplatzschwerpunkten verbinden sowie für die Naherholung wirksam sein (REP).

Das Stadtgebiet wird durch den (über)regional bedeutsamen Saale-Radwanderweg durchquert.

Der Europaradweg R 1 tangiert das Stadtgebiet in seinem äußersten Norden und verläuft von Bernburg kommend durch Cörmigk weiter nach Köthen (Anhalt).

Der Fuhneradweg quert das Gemeindegebiet Osten und verläuft über Lebendorf, Wiendorf, Ilbersdorf und Pfitzdorf in Richtung Gröbzig.

Der Lutherweg von Bernburg über Alsleben entlang der Saale kommend führt über Mukrena, Trebnitz und Könnern weiter nach Rothenburg. Er überlagert in diesem Abschnitt den Radfernweg D 11 (Ostsee-Oberbayern Route).

3.7.4 Schifffahrt und Fährverbindung

Die Fähre Brücke/Rothenburg an der Saale (K 2120) verbindet die Gebiete beiderseits der Saale. Damit besitzt sie eine hohe infrastrukturelle Bedeutung zur Erschließung des Raumes. Mit ihrer Nutzung können Umwege vermieden und dadurch eine Verkehrsentlastung der umgebenden Orte erfolgen.

Die Saale ist ab km 124,16 (Höhe Bad Dürrenberg) als schiffbares Gewässer eingestuft. Im Bereich der Georgsburg in Könnern befindet sich eine Anlegestelle für Motorboote, Hausboote und Ruder-/Paddelbooten.

3.7.5 Sonderlandeplatz [26]

In der Ortschaft Cörmigk, Ortsteil Hohendohndorf befindet sich ein seit 2021 privat betriebener Sonderlandeplatz für Motorschirme. Der Landeplatz ist für ultraleichte schwerkraftgesteuerte Luftsportgeräte (Motorgleitschirme) mit einer Abflugmasse bis 120 kg MTOW zugelassen. Start und Landung sind ausschließlich nach vorheriger Erlaubnis durch den Platzbetreiber gestattet.

Der Sonderlandeplatz schließt westlich an den Ort Hohendohndorf an und ist in eine Fläche für Landwirtschaft integriert. Die Start- und Landefläche sowie die zugehörige umlaufende Sicherheitsfläche sind als Rasenfläche ausgebildet.

3.8 Technische Infrastruktur

Es wird darauf hingewiesen, dass die Vorschriften und Regelwerke der Versorgungsträger bzw. des jeweiligen Mediums einzuhalten sind.

3.8.1 Wasser und Abwasser

3.8.1.1 Trinkwasser

Für die Trinkwasserversorgung ist die MIDEWA Wasserversorgungsgesellschaft in Mitteldeutschland mbH zuständig. Die MIDEWA hat einen Anschlussgrad an die öffentliche Trinkwasserversorgung von 100% erreicht.

In einzelnen Ortsteilen, vornehmlich in den Außenbereichen befinden sich vereinzelte Bauflächen, die nicht an das zentrale Trinkwassernetz angeschlossen sind. Hier werden Kleinanlagen zur Eigenversorgung betrieben.

Weitere Informationen werden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung erwartet.

3.8.1.2 Abwasser

Die Abwasserbeseitigungspflicht im Stadtgebiet liegt in Anlehnung an die Gesetzesvorschrift des § 78 Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA) in Verbindung mit § 56 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bei der Stadt Könnern selbst.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den Unterhaltungsverband „Westliche Fuhne/Ziethé“.

Weitere Informationen werden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung erwartet.

3.8.2 Energieversorgung

3.8.2.1 Strom

Die Stadt Könnern ist in das regionale Stromversorgungsnetz eingebunden. Die Stromversorgung der einzelnen Orte erfolgt in Zuständigkeit der Mitnetz Strom.

Weitere Informationen werden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung erwartet.

3.8.2.2 Gas

Die Stadt Könnern ist in das regionale Gasversorgungsnetz der Mitnetz Gas eingebunden.

Nördlich und östlich Kustrena befinden sich Kavernen, die als Untergrundgasspeicher der Verbundnetz Gas AG (VNG) sowie der Erdgasspeicher Peissen GmbH (EPG) genutzt werden. Für die Nutzung der Kavernen als Untergrundgasspeicher wurde ein Bergwerkseigentum (vgl. Pkt. 2.2.2.1) verliehen.

Weitere Informationen werden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung erwartet.

3.8.3 Telekommunikation

Die Stadt Könnern ist an das Telekommunikationsnetz angeschlossen.

Östlich des Stadtkerns am Sportplatz befindet sich eine Telekommunikationsanlage (bauliche Anlage).

3.8.3.1 Alternative Energiegewinnung (regenerativ)

In den Ortsteilen wurden bereits private Solar-/ Photovoltaikanlagen zur Eigenstromgewinnung bzw. zur Einspeisung in das Stromnetz errichtet.

Größere Solarparks (Photovoltaik-Freiflächenanlagen) wurden auf gewerblich zu entwickelnden Bauflächen sowie auf Konversionsflächen errichtet. Das Baurecht der Solarparks erfolgte über die verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplanverfahren):

Beesenlaublingen:	B-Plan Nr. 1/2015 „Photovoltaikanlage ehem. Borstenzurichterei Beesenlaublingen“ B-Plan Nr. 2/2015 „Photovoltaikanlage – Gipsbruch Beesenlaublingen“ B-Plan Nr. 2/2020 „Photovoltaikanlage Ixelweg“
Gerlebogk: Golbitz	B-Plan Nr. 1/2018 „Photovoltaikanlage Tongrube Gerlebogk“ B-Plan Nr. 1/2020 „PV-Anlage Golbitz“

Darüber hinaus wurde im Gewerbe- und Industriegebiet Süd, für den der rechtskräftige B-Plan Nr. 1 vorliegt, einzelne Flächen mit großflächigen Photovoltaikanlagen überbaut.

Photovoltaikanlagen besitzen in der Regel eine technische Lebens- bzw. Nutzungsdauer von etwa 20 Jahren. Somit handelt es sich hierbei um ein Vorhaben mit begrenzter Nutzungsdauer. Es erfolgt eine klimagerechte zeitlich begrenzte Nutzung von gewerblich zu entwickelnden Bauflächen. Damit wird ein deutlicher Beitrag zu einer ressourcenschonenden Energieversorgung geleistet und dem gegenwärtig sehr hohen öffentlichen Interesse an einem nachhaltigen Klimaschutz unter Einsatz regenerativer Energien entsprochen.

Über die bereits bestehenden Standorte hinaus ist zukünftig die Errichtung weiterer Photovoltaikanlagen innerhalb des Stadtgebietes unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Standortkonzeptes für Photovoltaik-Freiflächenanlagen (Fortschreibung 2025) [28] möglich. Neben der Festlegung von potenziellen PV-FFA-Standorten infolge einer Nachnutzung von versiegelten bzw. Konversionsflächen wurden folgende zwei große Eignungsflächen für förderfreie PV-FFA im Stadtgebiet identifiziert:

- Eignungsfläche A: östlich von Beesenlaublingen/Beesedau (Gesamtfläche 220 ha)
- Eignungsfläche B: südwestlich von Ilbersdorf (Gesamtfläche 60 ha)

Im Stadtgebiet Könnern ist darüber hinaus die Errichtung von **privilegierten Anlagen im Außenbereich**, die den Vorgaben des § 35 Abs. 1 BauGB i.V.m. dem Erneuerbaren-Energie-Gesetz entsprechen, möglich. Diese Privilegierung führt dazu, dass Anlagen im Regelfall bauplanungsrechtlich zulässig sind, ohne dass es dafür eines Bebauungsplans bedarf bzw. dass das Vorhaben aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird.

Es handelt sich hierbei um Anlagen zur Nutzung, Erforschung, Erzeugung sowie Speicherung regenerativer bzw. erneuerbarer Energien, z.B.:

- PV-Anlagen im Außenbereich entlang von Autobahnen und Schienenwegen (mit zwei Hauptgleisen ausgebaut) in einem Abstand von 200 m
- besondere Solaranlagen im Sinne des § 48 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 Buchstabe a-c des Erneuerbare-Energien-Gesetz - EEG 2023 (AGRI-PV)
- Elektrolyseure im räumlichen Zusammenhang zu Windenergie- und PV-Anlagen
- Anlagen zur Speicherung erneuerbarer Energien zur öffentlichen Versorgung (z.B. Batteriespeichersysteme)
- Biogasanlagen im räumlichen Zusammenhang zum land-, forst- oder gartenbaulichen Betrieb

3.8.4 *Abfallbeseitigung*

Die Müllentsorgung der Stadt Könnern erfolgt in Verantwortung des Landkreises Salzlandkreis durch vertraglich gebundene Unternehmen.

3.8.5 *Fernmeldewesen/ Telekommunikation / Kommunikation*

Im Stadtgebiet Könnern befinden sich zahlreiche Telekommunikationslinien mit regionaler und überregionaler Bedeutung. Das Fernmeldenetz ist im Planbereich grundhaft ausgebaut.

Die Telekommunikationsleitungen verlaufen im öffentlichen Straßenraum, zusätzliche Flächen werden nicht benötigt. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass bei der Aufstellung von Bebauungsplänen in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung von Telekommunikationslinien vorzusehen sind.

In Könnern (Friedhofstraße 14) sowie nördlich der Ortslage Zickeritz wurde jeweils ein Fernmeldeturm errichtet und werden entsprechend betrieben.

Entlang der Saale verläuft von Barby nach Wettin ein Kommunikationskabel des Wasser- und Schifffahrtsamtes Magdeburg. Es verbindet die Saaleschleusen miteinander und dient der Kommunikation im Schleusenbetrieb.

3.8.6 *Pipeline*

In der Gemarkung Belleben verläuft eine Rohstoffpipeline der DOW Olefinverbund GmbH. Sie führt von Rostock nach Böhlen und ist für den Transport von Flüssiggas, Rohöl und andere Rohstoffe vorgesehen.

5 Plandarstellungen

Da bei der Darstellung von Bauflächen jeweils auf den Bedarf der Gesamtgemeinde abzustellen ist, beziehen sich die nachfolgenden Begründungen insbesondere hinsichtlich der geplanten Flächen auf das gesamte Gemeindegebiet der Stadt Könnern.

5.1 Wohnbauflächen (gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

Wohnbauflächen dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind gemäß BauNVO neben Wohngebäuden auch der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Innerhalb des Gebäudebestandes sind die neueren Siedlungsbereiche, die eine fast ausschließliche Wohnnutzung aufweisen, gekennzeichnet. Hier, wie auch in den eigentlichen Ortskernen, können entsprechend den Zielrichtungen für die Siedlungsentwicklung einzelne Lücken für eine ergänzende Wohnbebauung genutzt werden.

5.1.1 Wohnbauflächen Bestand

Als Wohnbaufläche im Bestand wird der überwiegende Teil der mit der Industrialisierung ab dem ausgehenden 19. Jahrhundert entstandene Siedlungsbereich der Kernstadt und der Ortschaften dargestellt. Er bildet eine Erweiterung der historischen Ortskerne und weist fast ausschließlich Wohnnutzung auf.

Auch die nach 1990 entwickelten Wohnbaugebiete (siehe Tab. 1.3), die eine überwiegende Wohnnutzung aufweisen, sind als Wohnbauflächen dargestellt. Dabei befindet sich in den mit verbindlichen Bauleitplanungen belegten Wohnbauflächen ein noch entwickelbares Potenzial von 19 WE (vgl. Anlage 1).

Zusätzlich zu den Siedlungskernen werden vereinzelt kleine Ansiedlungen im Außenbereich mit einer Größe ab drei Hauptgebäuden (Wohnen) als Wohnbaufläche dargestellt (vgl. Pkt 1.4.2.1), um diesen Flächen einen gewissen Entwicklungsspielraum über den gemäß § 35 BauGB zulässigen Bestandsschutz zuzugestehen. Hinsichtlich der baulichen Entwicklung sind Einzelfallentscheidungen im Rahmen des Bauantragsverfahrens zu treffen.

Einzelgrundstücke im Außenbereich, die nur ein bzw. zwei Hauptgebäude (Wohnen) sowie Nebengebäude aufweisen, werden nicht als Baufläche dargestellt. Sie besitzen Bestandsschutz gemäß § 35 BauGB.

5.1.2 Wohnbauflächen Planung

5.1.2.1 Kernstadt

Eine Ausweisung geplanter Wohnbauflächen erfolgt unter Berücksichtigung raumordnerischer Vorgaben in der Kernstadt Könnern innerhalb des als **zentraler Ort** abgegrenzten Bereiches.

Wie bereits unter Pkt. 3.4.4 dargelegt, werden fünf ergänzende Standorte zur Bedarfsdeckung des zukünftigen Wohnbedarfes der Stadt Könnern als Wohnbauflächenpotenzial ausgewiesen. Weiteres Wohnpotenzial soll mit Entwicklung einer gemischten Baufläche entstehen (vgl. Pkt. 5.2.2). Die Flächenentwicklung soll stufenweise (Priorität 1 bis 3) und unter Berücksichtigung der zukünftig eintretenden Bevölkerungsentwicklung (Zielszenario '35, Positiv-Szenario Stabilisierung) erfolgen.

Könnern Am Sportplatz **Priorität 1**

Die Planungsfläche, östlich der Bebauung Alte Gärtnerei und zwischen den Straßen Am Sportplatz, Friedhofstraße gelegen, befindet sich in städtischem Eigentum. Eine Entwicklung ist daher **kurzfristig** möglich.

Die Bebauung des ca. 1,75 ha großen Grundstücks soll sich in die umgebende Bebauung einfügen. Somit wird für das Grundstück eine Entwicklung von Einzel- und Mehrfamilienhäusern festgelegt.

Die Erschließung der Fläche ist sowohl von Norden (Am Sportplatz) als auch von Süden (Friedhofstraße) gesichert.

Zur Planungsrechtliche Sicherung und damit Schaffung des Baurechtes ist die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplans erforderlich. In diesem Rahmen ist die direkte Nachbarschaft zum Sportplatz sowie mögliche Auswirkungen auf die Schutzgüter zu berücksichtigen.

Könnern Rotkehlchenweg **Priorität 1**

Die Planungsfläche, am westlichen Rand der Kernstadt nördlich der Straße Große Freiheit sowie zwischen dem bestehenden Wohngebiet Rotkehlchenweg und der zwischenzeitlich stillgelegten Bahnstrecke gelegen, befindet sich in städtischem Eigentum. Eine Entwicklung ist daher **kurzfristig** möglich.

Mit der Bebauung des ca. 1,5 ha großen Grundstücks soll die umgebende Bebauung aufgenommen und durch Einzel-, Doppel- und Reihenhausbebauung weitergeführt werden.

Die Erschließung ist über die Straße Große Freiheit möglich.

Für die zukünftige Entwicklung und planungsrechtliche Sicherung des Standortes ist die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes erforderlich.

Könnern Feldberg **Priorität 2**

Die Planungsfläche, am südlichen Rand der Kernstadt gelegen, wird durch die Straßen Feldberg, Tulpenweg und einen von der Bergstraße nach Süden verlaufenden unbefestigten Weg erschlossen.

Die ca. 4,3 ha große Fläche ist durch kleinteilige und in Privateigentum befindliche Flurstücke gegliedert, so dass im Vorfeld der Vorhabenplanung ein umfassender Grunderwerb durch die Stadt bzw. einen Investor zu tätigen ist.

Die Fläche ist bereits im wirksamen Teil-FNP anteilig als geplante Wohnbaufläche festgelegt. Die Stadt Könnern verfolgt das Ziel der **mittelfristigen** Entwicklung dieser Fläche als Wohnbaufläche mit Priorität 2. Dies bedeutet, dass erst bei annähernd vollständiger Entwicklung der Wohngebiete der Priorität 1 eine Entwicklung der Fläche Feldberg zu erfolgen hat.

Für die planungsrechtliche Sicherung des Standortes ist die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes erforderlich.

Könnern Leipziger Straße/ K 2529 **Priorität 2**

Die Planungsfläche, am südöstlichen Rand der Kernstadt gelegen, wird durch die Friedhofstraße im Norden und die Leipziger Straße/ K 2529 im Süden erschlossen.

Die ca. 1,5 ha große Fläche befindet sich zu 2/3 in kommunalem Eigentum. Das verbleibende Drittel ist durch kleinteilige und in Privateigentum befindliche Flurstücke gegliedert, so dass im Vorfeld der Vorhabenplanung ein umfassender Grunderwerb durch die Stadt bzw. einen Investor zu tätigen ist.

Die Stadt Könnern verfolgt das Ziel der **mittelfristigen** Entwicklung dieser Fläche als Wohnbaufläche mit Priorität 2. Dies bedeutet, dass erst bei annähernd vollständiger Entwicklung der Wohngebiete der Priorität 1 eine Entwicklung der Fläche Feldberg zu erfolgen hat.

Für die planungsrechtliche Sicherung des Standortes ist die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes erforderlich.

Könnern Finkenweg**Priorität 3**

Die ca. 2,7 ha große am südlichen Rand der Kernstadt gelegene Planungsfläche, wird durch den Finkenweg, den Lerchenweg und die Hospitalstraße begrenzt und kann über diese erschlossen werden.

Die Flurstücke befindet sich zum überwiegenden Teil in Kircheneigentum.

Die Fläche ist bereits im wirksamen Teil-FNP als geplante Wohnbaufläche festgelegt. Die Stadt Könnern verfolgt auch weiterhin das städtebauliche Planungsziel und hält den Standort als **langfristige Wohnpotenzialfläche** vor. Dies wird durch die Festlegung der Entwicklungspriorität 3 dokumentiert. Demnach ist dieser Standort erst nach annähernd vollständiger Entwicklung der Wohngebiete mit Priorität 1 und 2 sowie bestehendem Wohnbedarf aufgrund der Einwohnerentwicklung einer Entwicklung zuzuführen.

Für die planungsrechtliche Sicherung des Standortes ist die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes erforderlich.

5.1.2.2 Ortschaften

In den **nichtzentralen Ortschaften** der Stadt Könnern erfolgt die städtebauliche Entwicklung durch eine behutsame und maßvolle Eigenentwicklung in Form der Innenentwicklung gemäß § 34 BauGB (Lückenschluss und Abrundung). Im Rahmen der Bestandserfassung (vgl. Pkt. 3.4.4 – Tab. 3.10) wurde ein über § 35 BauGB zu entwickelndes Wohnpotenzial mit einer Größenordnung von 100 WE festgestellt. Diese Flächen befinden sich in Privateigentum, so dass seitens der Stadt kein Zugriff auf diese besteht.

Aus diesem Grund wird den Ortschaften ein gewisses Entwicklungspotenzial im Rahmen der Eigenentwicklung zugestanden (vgl. Ausführungen Pkt. 3.4.4.2). Es werden folgende geplante Wohnbauflächen in den Ortschaften ausgewiesen. Auch diese Flächen befinden sich in Privateigentum, so dass die Stadt keinen direkten Zugriff auf diese besitzt. Eine mögliche Flächenentwicklung setzt die Bereitschaft des jeweiligen Eigentümers voraus.

Beesenlaublingen südl. Karl-Marx-Straße Nr. 36

Im Bereich Karl-Marx-Straße 36 soll baulich, sich in die umgebende Bebauung einfügend, ergänzt werden, wodurch eine Abrundung des Siedlungskörpers erfolgt. Die ca. 0,25 ha große am südöstlichen Rand Beesenlaublingens gelegene Fläche wird durch die Karl-Marx-Straße im Norden und Süden begrenzt und kann über diese erschlossen werden.

Die betroffenen Flurstücke befinden sich in Privateigentum.

Für die planungsrechtliche Sicherung des Standortes ist die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes erforderlich.

Belleben Bereich Insel/Fabrik

Die Fläche befindet sich im südlichen Bereich des Ortes Belleben und wird durch die Straße Insel im Norden und die Straße Fabrik im Süden begrenzt, von denen das Gebiet erschlossen werden kann. Im Westen wird das Gebiet durch das Grundstück Insel Nr. 84 A abgegrenzt. Im Osten

bilden die Grundstücke Insel Nr. 63 B und Fabrik Nr. 64 die Grenze.

Die ca. 0,8 ha große Fläche soll eine bauliche Ergänzung, welche sich in die umgebende Bebauung einfügt, erfahren und bildet so eine Abrundung des Siedlungskörpers.

Die betroffenen Flurstücke befinden sich in Privateigentum.

Für die planungsrechtliche Sicherung des Standortes ist die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes erforderlich.

Belleben südl. Siedlungsstraße

Im Norden des Ortes Belleben befindet sich an der Siedlungsstraße eine Fläche, die aktuell als Hausgarten bzw. private Ackerfläche und Wiesenfläche genutzt wird. Die Fläche ragt südlich in den bestehenden Siedlungskörper hinein und kann durch einen von der Siedlungsstraße in die Fläche hineinführenden Stich erschlossen werden.

Die ca. 0,98 ha große Fläche soll eine wohnbauliche Ergänzung erfahren. Die Bebauung soll sich in die umgebende Bebauung einfügen.

Die betroffenen Flurstücke befinden sich in Privateigentum.

Für die planungsrechtliche Sicherung des Standortes ist die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes erforderlich.

Cörmigk Cörmigker Gartenstraße

Im Norden des Ortes Cörmigk befindet sich nördliche der Cörmigker Gartenstraße eine Grünfläche ohne nennenswerte Nutzung. Straßenbegleitend soll hier eine Wohnbebauung zugelassen werden, um einen Lückenschluss zwischen Cörmigker Gartenstraße Nr. 7 und 14 herzustellen. Die Bebauung hat sich in die Umgebung einzufügen.

Die ca. 0,4 ha große Fläche befindet sich in Privateigentum.

Für die planungsrechtliche Sicherung des Standortes ist die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes erforderlich.

Cörmigk Cörmigker Mittelstraße

Im Südosten des Ortes Cörmigk soll eine Abrundung des Siedlungskörpers durch eine ergänzende Wohnbebauung südlich der Cörmigker Mittelstraße erfolgen. Die straßenbegleitende Bebauung soll sich der umgebenden Bebauung anpassen.

Die ca. 0,25 ha große Fläche befindet sich zu 1/3 in Privateigentum und zu 1/3 im Eigentum der Kirche.

Für die planungsrechtliche Sicherung des Standortes ist die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes erforderlich.

Edlau - Hohenedlau südl. Dorfgemeinschaftszentrum

Im Norden des Ortes Hohenedlau soll die Freifläche zwischen Dorfgemeinschaftszentrum und dem Siedlungskörper an der Hohen Straße durch eine Wohnbebauung geschlossen und damit eine Abrundung des Siedlungskörpers erreicht werden.

Die zukünftige Bebauung soll sich an die umgebende Bebauung anpassen. Aufgrund der Nutzungsaufteilung des Dorfgemeinschaftszentrums und der damit bestehenden Entfernung zum Dorfgemeinschaftshaus sind keine nennenswerten negativen Auswirkungen auf die geplante Wohnbaufläche zu erwarten.

Die ca. 0,78 ha große Fläche befindet sich in Privateigentum.

Für die planungsrechtliche Sicherung des Standortes ist die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes erforderlich. In diesem Zusammenhang ist die Nachbarschaft zum Dorfgemeinschaftszentrum zu berücksichtigen.

Wiendorf- Ilbersorf Ilbersdorfer Straße

Innerhalb des Ortes Ilbersdorf soll eine Abrundung des Siedlungskörpers durch eine ergänzende Wohnbebauung östlich der Ilbersdorfer Straße und hier zwischen den Grundstücken Nr. 6 und Nr. 8 erfolgen. Die straßenbegleitende Bebauung soll sich der umgebenden Bebauung anpassen.

Die ca. 0,15 ha große Fläche befindet sich in Privateigentum.

Für die planungsrechtliche Sicherung des Standortes ist die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes erforderlich.

5.2 Gemischte Bauflächen (gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)

5.2.1 Gemischte Bauflächen Bestand

Die historisch gewachsenen Ortskerne wurden im Bestand weitgehend als gemischte Baufläche dargestellt. Durch die u.a. gleichermaßen zulässige Unterbringung von Wohnen, Handwerk und das Wohnen nicht wesentlich störendes Gewerbe wird dem Strukturwandel der Landwirtschaft und der veränderten Nutzungsfunktion der dörflich geprägten Ortsteile Rechnung getragen.

Das stadtplanerische Ziel besteht dabei vorrangig in der Erhaltung des typischen Siedlungscharakters der einzelnen Ortsteile und der Raumstruktur sowie der Ausschöpfung aller Möglichkeiten zur Umnutzung vorhandener ortsbildprägender Wirtschaftsgebäude. Bei einer Ersatzbebauung lassen sich die einzelnen Funktionen (Wohnen und Gewerbe) problemlos in den ihnen adäquaten Flächen unterbringen.

In der Darstellung der historischen Ortslagen als gemischte Bauflächen drückt sich auch der gemeindliche Wille aus, die angesiedelte Landwirtschaft (im Haupt- und Nebenerwerb) zu unterstützen bzw. eine weitere Nutzung für landwirtschaftliche Zwecke zu ermöglichen.

5.2.2 Gemischte Bauflächen Planung

Die Ausweisung geplanter gemischter Bauflächen erfolgt unter Berücksichtigung raumordnerischer Vorgaben ausschließlich in der in der **Kernstadt Könnern** innerhalb des zentralen Ortes abgegrenzten Bereiches.

Wie bereits unter Pkt. 3.4.4 dargelegt, werden ergänzende Standorte zur Bedarfsdeckung des zukünftigen Wohnbedarfes der Stadt Könnern ausgewiesen. Die Entwicklung dieser einzelnen Flächen erfolgt stufenweise und unter Berücksichtigung der zukünftig eintretenden Bevölkerungsentwicklung (Zielszenario '35, Positiv-Szenario Stabilisierung). Neben der Ausweisung geplanter Wohnbauflächen (vgl. Pkt. 5.1.2) erfolgt auch die Ausweisung einer geplanten gemischten Baufläche, um den zukünftigen Bedarf sowohl nach gewerblicher Baufläche als auch an Wohnbaufläche zu decken.

Könnern Straße der Jugend

Priorität 3

Die ca. 3,0 ha große südlich des Gewerbegebietes Kraffuttermischwerk gelegene Fläche wird im Westen durch den Rotkehlchenweg, im Süden durch die Wiesenstraße und im Osten durch die Straße der Jugend begrenzt. Über diese Straßen erfolgt die Erschließung der gemischten Baufläche.

Die Flurstücke befinden sich in privatem Eigentum.

Die Stadt Könnern verfolgt am Standort das städtebauliche Planungsziel der Funktionsmischung. Im Norden soll die Ansiedlung von das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben erfolgen. Damit erfolgt die Entwicklung einer Pufferzone zur südlich an der Wiesenstraße zu entwickelnden Wohnnutzung.

Aufgrund des geplanten Entwicklungsziels einer gemischten Baufläche in direkter Nachbarschaft zum bestehenden Gewerbegebiet Krafftuttermischwerk erfolgt die Einstufung der Wohnnutzung als **langfristiges Wohnpotenzial** (weitere Ausführungen sind dem Pkt. 3.4.4.1 zu entnehmen). Dies wird durch die Festlegung der Entwicklungspriorität 3 dokumentiert. Demnach ist dieser Standort erst nach annähernd vollständiger Umsetzung der Wohngebiete mit Priorität 1 und 2 sowie bestehendem Wohnbedarf aufgrund der Einwohnerzahlen einer Entwicklung zuzuführen.

Für die planungsrechtliche Sicherung des Standortes ist die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes erforderlich.

5.3 Gewerbliche Bauflächen (gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)

5.3.1 Gewerbliche Bauflächen Bestand

Im Flächennutzungsplan Könnern werden gewerbliche Bauflächen gesichert. Dabei werden ausschließlich die gewerblich entwickelten Bestandsflächen und Altstandorte dargestellt, die nicht in gemischten Bauflächen integriert sind (vgl. Pkt. 3.5.1.1 - Tab. 3.13). Darüber hinaus erfolgt die Darstellung der gewerblichen Bauflächen, für die ein rechtskräftiger Bebauungsplan mit dem Planungsziel der gewerblichen Entwicklung vorliegt bzw. sich im Aufstellungsverfahren befindet.

5.3.2 Gewerbliche Bauflächen Planung

Wie bereits unter Pkt. 3.5.1.3 beschrieben, verfolgt die Stadt Könnern das Ziel der Sicherung, Stärkung und des Ausbaus des durch die Regionale Planungsgemeinschaft festgelegten Vorrangstandortes Könnern mit übergeordneter strategischer Bedeutung. Mittlerweile sind fast alle großen zusammenhängenden Flächen, für die ein gewerblicher Bebauungsplan (sowohl rechtskräftig als auch in Aufstellung befindlich) vorliegt, vermarktet. Aktuell steht innerhalb dieser gewerblichen Bestandsflächen nur noch ein Entwicklungspotenzial von 35,1 ha (vgl. Pkt. 3.5.1.1 – Tab. 3.14) zur Verfügung.

Zur Schaffung der weiteren Voraussetzungen der wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt Könnern wird, wie unter Pkt. 3.5.1.3 erläutert, folgende gewerbliche Baufläche als Planungsflächen dargestellt.

Könnern Gewerbegebiet Nord IV

Mit der ca. 1,8 ha großen Planungsfläche Gewerbe- und Industriegebiet Nord IV erfolgt die Erweiterung des durch die Nordspange bereits bestehenden Industrie- und Gewerbegebietes. Die Gewerbegebiete Nord 1 und II sind bereits vollständig vermarktet. Es stehen lediglich 8,5 ha in den Gebieten Nord I und Erweiterung Nord II (Spitze) für eine weitere Ansiedlung zur Verfügung. Aktuell erfolgt die Aufstellung des Angebotsbebauungsplanes Nr. 02/2025 „Gewerbe- und Industriegebiet Nord III“ mit parallellaufender aktiver Flächenvermarktung.

Die Ausweisung der Potenzialfläche Nord IV dient der Vorhaltung von industriell-gewerblichen Bauflächen. Damit wird sowohl dem raumordnerischen Ziel als auch dem gemeindlichen Ziel der weiteren wirtschaftlichen Entwicklung des im zentralörtlichen System als Grundzentrum festgelegten Ortes Könnern entsprochen.

Die Fläche wird durch die westlich verlaufende L 50 erschlossen und reicht im Osten bis an das

in Entwicklung befindliche Gebiet Nord III sowie im Süden bis an die Waldfläche.

Könnern Gewerbe- und Industriegebiet Nord V

Die ca. 36 ha große Planungsfläche grenzt nördlich an das Gewerbe-, Industrie- und Sondergebiet Nord I an. Es wird im Norden und Osten durch bestehende Wirtschaftswege begrenzt. Die Fläche ist über die L 50 und der hier direkt bestehenden Zufahrt An den Sieben Stücken erschlossen und an den Hauptstandort der Diamant-Zuckerwerke westlich der L 50 angeschlossen.

Für die zukünftige Entwicklung und planungsrechtliche Sicherung des Standortes ist die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes erforderlich.

Durch die Ausweisung dieser Potenzialfläche wird eine mittel- bis langfristige wirtschaftliche Entwicklung sowohl für den Standort der Diamant-Zuckerwerke westlich der L 50 als auch für weitere industriell-gewerbliche Ansiedlungen vorbereitet.

Für die zukünftige Entwicklung und planungsrechtliche Sicherung des Standortes ist die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes erforderlich.

5.4 Sonderbauflächen (gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO können Flächen nach der Art ihrer baulichen Nutzung als Sonderbauflächen (S) dargestellt werden. Die Darstellung eines Sondergebietes ist nur zulässig, wenn der gewollte Festsetzungsgehalt mit keinem der typisierten Baugebiete nach § 1 Abs. 2 Nr. 1 bis 9 BauNVO verwirklicht werden kann.

Im Flächennutzungsplan Könnern werden die Sonderbauflächen nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung als Sondergebiet mit der jeweiligen Zweckbestimmung (§ 1 Abs. 2 Nr. 11 BauNVO) dargestellt. Die Zweckbestimmung richtet sich nach den Festsetzungen des für die betreffende Fläche vorliegenden rechtskräftigen bzw. im Verfahren befindlichen Bebauungsplanes bzw. nach Festlegungen weiterer Fachplanungen oder der vorhandenen baulichen Nutzung bzw. aus zukünftigen städtebaulichen Planungszielen. Die Darstellung wird jeweils begründet.

5.4.1 Sondergebiet Biogas (SO_{Bio})

Ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Biogas dient der Errichtung und dem Betrieb von Anlagen zur Erzeugung von Biogas durch Vergärung von Biomasse sowie der dezentralen Nutzung zur Strom- und Wärmeerzeugung mittels Blockheizkraftwerk.

Nördlich der Siedlung Belleben wurde eine Anlage zur Erzeugung von Biogas auf der Grundlage des vorliegenden rechtskräftigen B-Plans Nr. 02/2018 errichtet. Die Darstellung des Sondergebietes Biogas erfolgt durch Übernahme des ausgewiesenen Ziels des B-Plans Nr. 02/2018.

5.4.2 Sondergebiet Freizeit und Erholung (SO_{FE})

Der westlich der Ortslage Gerlebogk befindliche Campingplatz mit Naturstrand (vgl. Pkt. 3.6.9) wird durch die Darstellung eines Sondergebietes Freizeit und Erholung dargestellt. Innerhalb des Sondergebietes sind alle Nutzungen, die zum Betrieb eines Campingplatzes mit Naturstrand erforderlich sind zulässig. Darüber hinaus werden dem Standort mit der Darstellung als Sondergebiet Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt. So sollen am Standort der reinen Funktion als Campingplatz mit Badebetrieb weitere freizeit- und naherholungsaffine Nutzungen sowie eine maßvolle Sicherung bzw. Errichtung erforderlicher baulicher Anlagen zulässig sein.

5.4.3 Sondergebiet Grundversorgung (SO_{GV})

In der Kernstadt Könnern befindet sich an der Bernburger Straße ein Versorgungsstandort zur Deckung des kurz- und mittelfristigen Bedarfs, den es zu sichern und zu stärken gilt. Neben Einrichtungen des Einzelhandels östlich der Bernburger Straße ist der Standort durch eine leerstehende Gewerbeeinheit westlich der Bernburger Straße geprägt (vgl. Ausführungen unter Pkt. 3.5.3).

Aufgrund der zentralörtlichen Funktion Könnerns als Grundzentrum sind die Vorgaben der Landesplanung, und hier besonders das Ziel Z 52 des Landesentwicklungsplans (vgl. Pkt. 2.1.3 – Ausführungen zum Ziel Z 52), zu berücksichtigen. Demnach darf das ausgewiesene Sondergebiet ausschließlich der Grundversorgung der Bevölkerung dienen und keine schädlichen Wirkungen, insbesondere auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung anderer Gemeinden oder deren Ortskerne erwarten lassen.

Aufgrund der Großflächigkeit (Verkaufsfläche von größer 800 m²) der bereits am Versorgungsstandort angesiedelten Einzelhandelsunternehmen, erfolgt die Ausweisung der Fläche als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel. Um jedoch zu verdeutlichen, dass die Ausweisung nicht im Widerspruch zu den Vorgaben des Landesentwicklungsplans steht, erfolgt bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplans die Festlegung der Zweckbestimmung Grundversorgung.

5.4.4 Sondergebiet Kartbahn (SO_{Kart})

Nördlich des Siedlungskerns Belleben befindet sich eine Outdoor-Kartbahn, die neben dem Freizeitsport auch als Rennsportbahn genutzt wird.

Die Gebietsdarstellung im Bestand beinhaltet alle Nutzungen, die im weitesten Sinne dem Zweck Betrieb einer Kartbahn dienen. So sind neben der eigentlichen Rennstrecke auch bauliche Anlagen (Funktionsgebäude u.a. für Büro, Lager, Werkstatt, Bistro, Umkleide) und Stellplätze im Sondergebiet integriert. Im Rahmen von Rennveranstaltungen erfolgt darüber hinaus eine temporäre Nutzung des südlich der Einfahrt gelegenen Geländes, vorrangig durch Veranstaltungsteilnehmer vor allem als Gästestellplatz und anteilig als Aufstellfläche für Zelt, Wohnwagen oder Wohnmobil. Dieser Bereich ist in die Darstellungen des Sondergebietes Zweckbestimmung Kartbahn integriert, da es sich hierbei um eine Nutzung im Zusammenhang mit dem Kartfreizeit- und Rennsport handelt.

5.4.5 Sondergebiet Kinder- und Jugenddorf (SO_{KJD})

Im Ortsteil Belleben ist das Kinder- und Jugenddorf angesiedelt. In der therapeutischen Einrichtung erfolgt eine Unterbringung von Kindern- und Jugendlichen in Wohngruppen sowie die Beschulung der am Standort integrierten Förderschule.

Die Gebietsdarstellung im Bestand beinhaltet alle Nutzungen und baulichen Anlagen, die zum Betrieb des Kinder- und Jugenddorfes mit integriertem Schulbetrieb erforderlich sind. Neben Wohn-/ Therapie-/ Schul-/ Verwaltungs-, Lager- und Technikgebäude sind die Freiflächen entsprechend ausgestattet (z.B. Sport-/Freizeitanlage, Pool, Spielplatz, Ruhezone, Stellplätze usw.), um dem umfassenden therapeutischen Ansatz der Einrichtung gerecht zu werden.

5.4.6 Sondergebiet Photovoltaikanlagen (SO_{PV})

Innerhalb des Stadtgebietes wurden verschiedene Bebauungspläne zur Errichtung von Photovoltaikanlagen erstellt. Mit der Darstellung des Sondergebietes Zweckbestimmung Photovoltaikanlage im Bestand erfolgt die Übernahme der in den Bebauungsplänen festgesetzten städtebaulichen Zielstellung. Es handelt sich um folgende Planungen in den jeweiligen Orten:

Beesenlaublingen:	B-Plan Nr. 1/2015 „Photovoltaikanlage ehem. Borstenzurichterei Beesenlaublingen“ B-Plan Nr. 2/2015 „Photovoltaikanlage – Gipsbruch Beesenlaublingen“ B-Plan Nr. 2/2020 „Photovoltaikanlage Ixelweg“
Gerlebogk: Golbitz	B-Plan Nr. 1/2018 „Photovoltaikanlage Tongrube Gerlebogk“ B-Plan Nr. 1/2020 „PV-Anlage Golbitz“

Darüber hinaus erfolgte mit dem durch die Stadt Könnern erarbeiteten Standortkonzept für Photovoltaik-Freiflächenanlagen (PV-FFA) (Fortschreibung 2025) [28] die Festlegung von zwei Eignungsflächen für förderfreie PV-FFA (Fläche A östlich von Beesenlaublingen/Beesedau / Fläche B südwestlich von Ilbersdorf). Beide Flächen werden zur Dokumentation des gemeindlichen Planungsziels in den Flächennutzungsplan als **Planungsfläche** übernommen. Zur Entwicklung ist die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes erforderlich.

5.4.7 Sondergebiet Reiten (SO_{Reiten})

Nördlich der Kernstadt werden zwei Standorte als Sondergebiet Reiten dargestellt.

Zum Einen handelt es sich um einen an der Köthener Straße (L 148) gelegenen, ehemaligen LPG-Standort, welcher als Reiterhof umgenutzt wurde. Neben der Pferdehaltung und Pensionspferdehaltung wird Reitsport sowie Reittherapie betrieben.

Zum Anderen wird eine ehemals in landwirtschaftlicher Nutzung befindliche Fläche westlich der Kleingartenanlage an der Straße Bellevue als Reitplatz mit Unterständen und Koppel nachgenutzt.

Innerhalb des Sondergebietes Reiten sind bauliche Anlagen sowie Freianlagen entsprechend der Anforderungen eines Reiterhofes/ Reitanlage zulässig (Stallanlagen, Lager- und Funktionsgebäude, Pferdeunterstand, Reithalle, Reitplatz, Führ- und Longieranlage, Paddock, Koppel).

5.4.8 Sondergebiet Windkraftanlage (SO_{Wind})

Dem im Flächennutzungsplan dargestellten Sondergebieten Wind wurde das im in Aufstellung befindlichen STP Energie für das Gebiet der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg [4] festgelegte Gebiet für die Nutzung der Windenergie (östlich der BAB 14 im Bereich L 148 / 144) zu Grunde gelegt.

Da es sich um eine Neuaufstellung des STP Energie handelt, erfolgt mit der Darstellung die Dokumentation des zukünftigen raumordnerischen Entwicklungsziels hinsichtlich des Ausbaus von Windenergieanlagen.

Die planerisch-inhaltliche Aufteilung und Zuordnung der im STP Energie ausgewiesenen Gebiete zur Nutzung der Windenergie basiert auf einem flächendeckenden Gesamtkonzept, welches sich aktuell noch in Aufstellung befindet. Dabei wird dem Entwicklungsgebot des § 6 Abs. 1 ff. LPlG LSA Rechnung getragen. Demnach sind insbesondere alle Möglichkeiten für den Einsatz Erneuerbarer Energien auszuschöpfen. Die Errichtung von raumbedeutsamen Windkraftanlagen ist wegen ihrer vielfältigen Auswirkungen räumlich zu steuern.

Außerhalb der im STP Energie festgelegten Gebiete zur Nutzung der Windenergie ist eine Windkraftnutzung (für raumbedeutsame Windenergieanlagen im Außenbereich gemäß § 35 BauGB) im Geltungsbereich des Flächennutzungsplans der Stadt Könnern ausgeschlossen. Eine Ausweitung bzw. ein Zurückbleiben verstößt gegen die Festlegungen des STP Energie und die Anpassungs-/Beachtungspflicht.

Mit der Ausweisung der Ziele des STP Energie im Flächennutzungsplan Könnern ist gewährleistet, dass sich zukünftige Windenergieanlagen auf diesen Bereichen konzentrieren.

5.4.9 Sondergebiet Wochenendhaus (SO_{Woch})

Die in der Stadt Könnern entstandenen Wochenendhausgebiete (ehem. Bungalowsiedlungen) besitzen einen eigenen Charakter, dem durch die Darstellung als Sondergebiet Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet entsprochen wird.

Dabei handelt es sich um die unter Pkt. 3.6.11 beschriebenen Wochenendhausgebiete in Lebendorf, Gerlebogk und Windorf.

Bei diesen Gebieten handelt es sich um Freizeitwohngelegenheiten. Die Unterkünfte werden vorübergehend und für Erholungszwecke genutzt. Ein Wochenendhausgebiet ist gekennzeichnet durch eine ortsfeste Unterkunft mit begrenzter Größe. Dauerhaftes Wohnen ist im Sondergebiet Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet nicht gestattet, dies ist den Baugebieten nach § 2 – 7 BauNVO vorbehalten.

5.4.10 Sondergebiet Verkehrsdienstleistungszentrum (SO_{VDLZ})

Ein Verkehrsdienstleistungszentrum zeichnet sich vorrangig durch eine Tank- und Rastanlage (Tankstelle, Autowaschanlage, Schank-/Speisewirtschaft der Betriebsform Systemgastronomie, Einzelhandelsbetrieb für Reisebedarf) sowie ergänzende Nutzungsformen (z.B. Kraftfahrzeugreparatur-Werkstatt, Beherbergungsbetrieb ohne wohnähnliche Nutzung) aus.

Die Darstellung des Sondergebietes Zweckbestimmung Verkehrsdienstleistungszentrum resultiert aus der Übernahme des städtebaulichen Entwicklungsziels der B-Pläne Nr. 4 und Nr. 4-2021.

Auf der rechtlichen Grundlage des B-Plans Nr. 4 wurde bereits nördlich der Nordspange ein Autohof errichtet. Die südlich der Nordspange gelegene und planungsrechtlich über den rechtskräftigen B-Plan Nr. 4-2021 zu entwickelnde Fläche bietet derzeit noch Entwicklungspotenzial.

5.5 Gemeinbedarfsflächen (gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

5.5.1 Gemeinbedarfsflächen Bestand

Flächen für den Gemeinbedarf beinhalten Einrichtungen und bauliche Anlagen zur Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs. Hierzu zählen vor allem öffentliche Verwaltungen, Schulen, kirchlichen, sozialen, gesundheitlichen, kulturellen und sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, ferner Einrichtungen und Anlagen der Feuerwehr und der Polizei.

Die Darstellung einer Gemeinbedarfsfläche erfolgt ab einer bestimmten Flächengröße. Die Zweckbestimmung dieser Fläche erfolgt auf der Grundlage der aktuellen bzw. zukünftig geplanten Nutzung.

Einrichtungen und Anlagen des Gemeinbedarfes sind gemäß BauNVO auch in Wohnbauflächen bzw. gemischten Bauflächen zulässig. Durch Planzeicheneintrag werden die Einrichtungen und Anlagen des Gemeinbedarfes innerhalb dieser Bauflächen gesichert.

Die Beschreibung der im Bestand dargestellten Flächen und Einrichtungen des Gemeinbedarfes erfolgt unter Punkt 3.6.

5.5.1.1 Öffentliche Verwaltung

Der Standort der öffentlichen Verwaltung (Stadtverwaltung Könnern - vgl. Pkt. 3.6.5) wird durch Planzeicheneintrag gesichert.

5.5.1.2 Schule

Das Schulzentrum der Stadt Könnern mit Grund und Sekundarschule (vgl. Pkt. 3.6.2) sowie die der Standorte der Grundschule Beesenlaublingen und der Förderschule in Belleben werden aufgrund der Ausdehnung als Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Schule sowie durch Planzeichnen Schule gesichert.

5.5.1.3 Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Die Standorte der Kirchen (vgl. Pkt. 3.6.7) werden durch Planzeicheneintrag gesichert. Die Darstellung einer Gemeinbedarfsfläche erfolgt aufgrund der geringen Flächengröße nicht. Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen sind in Wohnbauflächen sowie in gemischten Bauflächen zulässig.

5.5.1.4 Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Die im Stadtgebiet Könnern befindlichen **Kinderbetreuungseinrichtungen** (Kindertagesstätte und Hort - vgl. Pkt. 3.6.1) werden mit dem Planzeichen Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen sowie ab einer bestimmten Flächengröße durch Darstellung der Fläche für Gemeinbedarf (Kita „Zwergenland“ Belleben, Horte der Grundschulen Könnern und Beesenlaublingen) gesichert. Erfolgt die KITA- und die Hortbetreuung an einem Standort, so werden beide Nutzungen (KITA und Hort) am Standort durch nur ein Planzeichnen gesichert. Kinderbetreuungseinrichtungen werden zu den Anlagen für soziale Zwecke gezählt und sind in Wohnbauflächen sowie in gemischten Bauflächen zulässig.

Die in der Stadt ansässigen **betreuten Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen** (vgl. Pkt. 3.6.3) werden zu den Anlagen für soziale Zwecke gezählt und sind in Wohnbauflächen sowie in gemischten Bauflächen zulässig. Eine Sicherung dieser Einrichtungen durch Planzeicheneintrag erfolgt nicht.

Die unter Punkt 3.6.4 genannten sozialen **Einrichtungen zur Altenpflege, seniorenrechtliches und betreutes Wohnen** (Seniorenpflegeheim „Bürgergarten“ und Seniorenzentrum „Rosengarten“) werden aufgrund der Flächengröße als Fläche für Gemeinbedarf und dem Planzeichen sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen gesichert.

5.5.1.5 Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Die in den einzelnen Ortsteilen bestehenden **öffentlichen Einrichtungen, die dem kulturellen und gesellschaftlichen Gemeinschaftsleben dienen**, sind unter Punkt 3.6.8 aufgezählt. Sie werden den Anlagen für kulturelle Zwecke zugeordnet und sind in Wohnbauflächen sowie in gemischten Bauflächen zulässig. Eine Sicherung dieser Einrichtungen durch Planzeicheneintrag erfolgt nicht.

Ausnahme bildet der Standort in Hohenedlau mit Dorfgemeinschaftshaus und Schützenhaus. Aufgrund der flächenhaften Ausdehnung des Geländes erfolgt hier die Darstellung als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen.

5.5.1.6 Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Die in Punkt 3.6.9 benannten **Sport- und Turnhallen** werden durch das Planzeichen sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen gesichert. Diese Hallen werden sowohl durch den Schulsport als auch den Vereinssport genutzt.

Sonstige sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen werden nicht explizit durch Planzeichnen gesichert. Diese Anlagen sind sowohl in Wohnbauflächen als auch in gemischten

Bauflächen zulässig. Die **Kegelbahnen** Könnern und Poplitz befinden sich auf dem Sportplatzgelände und sind der Grünfläche (Zweckbestimmung Sportplatz) zugeordnet.

5.5.1.7 *Feuerwehr*

Die in Punkt 3.6.13 benannten Standorte der Freiwilligen Feuerwehr in der Stadt Könnern werden durch das Planzeichen Feuerwehr in der Plandarstellung gesichert.

5.5.2 *Gemeinbedarfsfläche Planung*

Es werden keine geplanten Gemeinbedarfsflächen dargestellt.

5.6 **Verkehrsflächen (gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)**

5.6.1 *Schienerverkehr*

Bei den im Flächennutzungsplan dargestellten Bahnflächen (vgl. Pkt. 3.7.1) handelt es sich um gewidmete Eisenbahnbetriebsanlagen, die nicht der Planungshoheit der Kommune, sondern dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahnbundesamts (EBA) unterliegen.

5.6.2 *Straßenverkehr*

Als überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen wurden die Bundesautobahn sowie Bundes-, Landes- und Kreisstraßen (vgl. Pkt. 3.7.2) und Ortsverbindungsstraßen (Gemeindestraßen) sowie die Haupterschließungsstraßen innerhalb der einzelnen Ortsteile einschließlich ihrer platzartigen Erweiterungen dargestellt.

5.6.3 *Rad- und Wanderwege*

In den Flächennutzungsplan werden die übergeordneten Rad- und Wanderwege (vgl. Pkt. 3.7.3) dargestellt.

Das lokale und örtliche Radwegenetz wird aufgrund der Übersichtlichkeit der Planzeichnung nicht dargestellt.

5.6.4 *Schifffahrt und Fährverbindung*

Im Flächennutzungsplan wird die Saalefähre Brucke/Rothenburg (vgl. Pkt. 3.7.4) durch Planzeichen gesichert.

Eine Darstellung der im Stadtgebiet entlang der Saale befindlichen Anlegestelle erfolgt nicht, um einen Planungsspielraum zu gewährleisten.

5.6.5 *Flugverkehr*

Der in der Ortschaft Cörmigk, Ortsteil Hohendohndorf befindliche Sonderlandeplatz (vgl. Pkt. 3.7.5) wird flächenhaft sowie durch Planzeichen gesichert.

5.7 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und die Abwasserbeseitigung (gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB)

5.7.1 Flächen und Anlagen für Ver- und Entsorgungsanlagen

Als Flächen für Versorgungsanlagen werden folgende Anlagen mit entsprechendem Planzeichnen und ab einer gewissen Flächengröße durch die Darstellung einer Fläche für Versorgungsanlagen ausgewiesen:

mit der Zweckbestimmung Abwasser:	nördlich Kirchedlau – Wassersammelanlagen südlich Kirchedlau – Wassersammelanlagen im Gewerbegebiet Nord II – Wassersammelanlagen nördlich Könnern (zwischen Bahnlinie) - RÜB
mit der Zweckbestimmung Wasser:	südlich Könnern (Rothenburger Straße) nördlich Bahnhof Beesedau (Am Zoll)
mit der Zweckbestimmung <i>Elektrizität</i> :	südlich Könnern (Hallesche Straße) - Umspannwerk
mit der Zweckbestimmung <i>Gas</i> :	westlich Könnern (große Freiheit) - Gasstation
mit der Zweckbestimmung Telekommunikation:	östlich Könnern (Am Sportplatz)

5.8 Hauptleitungen für die Ver- und Entsorgung (gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB)

Informationen zu Hauptversorgungsleitungen (unterirdisch/oberirdisch verlegt) werden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung erwartet.

Die in der *Entwurfsfassung* in Punkt 3.8 benannten Hauptversorgungsleitungen (unterirdisch verlegt bzw. oberirdisch verlaufend) werden im *Entwurf der Planzeichnung* durch Planzeichen dargestellt. Zur Kenntlichmachung des jeweils transportierten Mediums (Wasser, Elektrizität, Gas, Produktenleitung) erfolgt eine Beschriftung der Hauptversorgungsleitungen.

Es wird darauf hingewiesen, dass Nutzungsbeschränkungen bestehen, die sich im Bereich der Schutzstreifen der einzelnen Ver- und Entsorgungsleitungen ergeben. Die Schutzstreifen sind gemäß der für jedes Medium entsprechenden Richtlinie z.B. von Überbauung oder Anpflanzungen freizuhalten.

5.9 Grünflächen (gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)

Als Grünflächen dargestellt und mit einem Symbol der Zweckbestimmung versehen werden folgende Flächen:

5.9.1 Parkanlagen

Die unter Punkt 3.6.10 genannten bestehenden Parkanlagen sowie die Umnutzung des Alten Friedhofs Könnern zu einem Park werden durch Symbol der Zweckbestimmung Parkanlage gekennzeichnet.

5.9.2 Kleingärten

Die unter Punkt 3.6.11 genannten Kleingärten (KG) werden durch Symbol der Zweckbestimmung gekennzeichnet.

Die in der Tabelle 3.23 aufgeführten Kleingartenanlagen mit sehr geringer Auslastung und dem damit einhergehenden Planungsziel einer möglichen Nach- bzw. Umnutzung werden durch die zukünftig geplante Nutzung dargestellt. Dies betrifft in Könnern die KG „Trensch/Dietz“

(Entwicklung als Handelsstandort – Darstellung als Sondergebiet Zweckbestimmung Grundversorgung), in Neben die KG „Feierabend“ (Entwicklung als Wohnbaufläche). Die in Trebitz und Strenznaundorf befindlichen Kleingartenanlagen sollen nach Nutzungsaufgabe rückgebaut und die Flächen in den Naturraum integriert werden (Darstellung als Grünfläche ohne Zweckbestimmung).

Bis zur vollständigen Nutzungsaufgabe besitzen diese genannten Anlagen Bestandsschutz, auch wenn sie nicht durch Planzeichen gesichert bzw. das zukünftige Entwicklungsziel der Fläche dargestellt ist.

5.9.3 *Spielplätze*

Es erfolgt keine Kennzeichnung der Spielplätze, sondern lediglich die Aufzählung der im Stadtgebiet vorhandenen Spielplätze unter Punkt 3.6.12.

5.9.4 *Festplatz*

Wie unter Pkt. 3.7.7. beschrieben, befinden sich in den Ortsteilen Beesenlaublingen, Beesedau, Cörmigk, Lebendorf und Strenznaundorf Festplätze. Die Flächen werden durch das Planzeichen Festplatz gesichert. Mit dieser Darstellung wird den Flächen ein gewisser Entwicklungsspielraum hinsichtlich der Sicherung oder Errichtung baulicher Anlagen (z.B. Festbühne, Lager-, Technikhäuschen) und Anschlüsse an Ver-/ Entsorgungssystem gegeben.

5.9.5 *Sportplätze und sonstige öffentliche Freisportanlagen*

Die unter Punkt 3.6.9 aufgeführten Sportplätze, welche nicht den Schulen (Schulzentrum Könnern, Grundschule Beesenlaublingen) zugeordnet sind, werden durch Symbol der Zweckbestimmung gekennzeichnet.

Das Naturbad Gerlebogk im Sondergebiet Freizeit und Erholung durch Symbol Badeplatz gekennzeichnet

Die im Stadtgebiet privat oder durch Vereine betriebene Reitanlagen (Garsena, Poplitz, Trebitz) sind als Grünfläche mit Zweckbestimmung Reiten dargestellt. Die Reitanlagen am nördlichen Ortsrand der Kernstadt werden durch ein Sondergebiet Reiten gesichert (vgl. Pkt. 5.4.7).

Die Kartbahn nördlich Belleben wird als Sondergebiet Zweckbestimmung Kartbahn gesichert (vgl. Pkt. 5.4.4).

5.9.6 *Friedhöfe*

Die unter Punkt 3.6.7 genannten Friedhöfe werden durch Symbol der Zweckbestimmung Friedhof gekennzeichnet.

5.9.7 *Sonstige Grünflächen*

Grünflächen ohne Zweckbestimmung wurden in die Planzeichnung übernommen, da sie wertvolle Strukturen innerhalb der Siedlungskerne bzw. in dessen Übergangsbereich zur freien Landschaft darstellen.

5.10 Wasserflächen (gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB)

Die im Plangebiet vorhandenen fließenden Gewässer werden als Wasserflächen dargestellt. Dabei handelt es sich um die unter Punkt 2.2.5.1 aufgeführten Gewässer 1. Ordnung.

Stehende Gewässer (Pkt. 2.2.5.3) werden, wenn sie eine entsprechende Größe aufweisen, als Wasserflächen dargestellt.

Es wird darauf hingewiesen, dass zu den Gewässern entsprechende Schutzstreifen (gemäß Wasserhaushaltsgesetz WHG sowie Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt WG LSA) zu beachten sind.

5.11 Landwirtschaft (gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB)

Im Zuge der Erarbeitung des Flächennutzungsplans Könnern erfolgte auf der Grundlage von Luftbilddauswertung und Geländebegehung eine Generalisierung hinsichtlich der Darstellung der Fläche für die Landwirtschaft.

Der Begriff Landwirtschaft wird im § 201 BauGB erklärt. Demnach bedeutet der Begriff Landwirtschaft im Sinne des BauGB insbesondere der Ackerbau, die Wiesen- und Weidewirtschaft einschließlich Tierhaltung, soweit das Futter überwiegend auf den zum landwirtschaftlichen Betrieb gehörenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen erzeugt werden kann, die gartenbauliche Erzeugung, der Erwerbsostanbau, der Weinbau, die berufsmäßige Imkerei und die berufsmäßige Binnenfischerei.“ So werden Wiesen, Grünland, Weideflächen und Koppeln, kleinere Feldgehölze, Hecken, straßenbegleitende Baumpflanzungen, Unland und Feldwege als Bestandteil der Fläche für Landwirtschaft angesehen.

Das Ziel der Darstellung besteht in der Sicherung und Weiterführung der landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Ein Teil der landwirtschaftlich genutzten Flächen befinden sich in im REP festgelegten Vorranggebieten für Natur und Landschaft (Ziel 6.1.1-2) und im festgesetzten Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems (Grundsatz 6.1.1-3). Des Weiteren befinden sich Teile der Landwirtschaftsflächen innerhalb der unter Punkt 2.2.4.1 aufgezählten Schutzgebiete.

5.12 Wald und Forstwirtschaft

Die im Flächennutzungsplan Könnern dargestellten Waldflächen beruhen auf einer Überprüfung der Flächen hinsichtlich ihrer Abgrenzung anhand aktueller topografischer Karte (DTK 10), mittels Auswertung von Luftbild und Amtlicher Liegenschaftskarte (ALK) sowie auf der Grundlage von Geländebegehungen.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei einer Inanspruchnahme von Waldflächen durch jegliche Bauvorhaben ein Ausgleich-/ Ersatz zu schaffen ist. Die Prüfung und Festlegung erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Bauantragsverfahren.

5.13 Natur- und Landschaftsschutz, Landschaftspflege (gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB)

Eine Übersicht zu den verordneten Schutzgebieten (FFH, NSG, NUP, BR, LSG, FND, GP und GT) ist dem Punkt 2.2.4 sowie der Anlage 2 zu entnehmen. Die Gebietsabgrenzungen werden gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB nachrichtlich aus dem Raumordnungskataster (ROK) übernommen. Es ist darauf hinzuweisen, dass diese Darstellung lediglich der Übersicht dient. Die konkrete rechtsverbindliche Abgrenzung der verordneten Schutzgebiete ergibt sich aus den zugrundeliegenden Verordnungen mit jeweils entsprechenden Karten.

5.14 Kennzeichnungen gemäß § 5 Abs. 3 und 4 BauGB

5.14.1 Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind (Bergbauberechtigung)

Die unter Punkt 2.2.2.1 aufgezählten Flächen mit Bergbauberechtigungen sind in der Planzeichnung als Flächen gekennzeichnet, „unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind“. Zur besseren Lesbarkeit sind diese Flächen in Anlage 3 dargestellt.

5.14.2 Flächen für besondere Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen (Altbergbau)

Die unter Punkt 2.2.2.2 aufgezählten Flächen des stillgelegten Bergbaus und des Altbergbaus sind in der Planzeichnung als Flächen gekennzeichnet, „bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind“. Zur besseren Lesbarkeit sind diese Flächen in Anlage 3 dargestellt.

5.14.3 Altlasten

Informationen über die im Altlastenkataster des Salzlandkreises erfassten Altlastverdachtsflächen und Altlasten für das Gemeindegebiet Könnern werden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung erwarten.

5.15 Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 5 Abs. 4 und 4a BauGB

5.15.1 Überschwemmungsgebiete

Die Überschwemmungsgebiete der Saale und Fuhne (vgl. Pkt. 2.2.5.4) werden nachrichtlich in ihrer Ausdehnung als Überschwemmungsgebiet dargestellt.

Zur besseren Lesbarkeit ist diese nachrichtliche Übernahme in Anlage 2 dargestellt.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 78 WHG besondere Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete gelten und einzuhalten sind.

5.15.2 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten sowie Darstellung von Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes

Die unter Pkt. 2.2.4.1 aufgezählten Schutzgebiete werden nachrichtlich in ihrer Ausdehnung durch das Planzeichen Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes dargestellt und durch das jeweilige Planzeichen unterschieden.

Darüber hinaus erfolgt die punktuelle nachrichtliche Darstellung der unter Pkt. 2.2.4 aufgezählten Schutzobjekte durch das erklärende Planzeichen.

Zur besseren Lesbarkeit sind diese flächenhaften und punktuellen nachrichtlichen Übernahmen in Anlage 2 dargestellt.

5.15.3 Klimaschutz

Im Rahmen der Novellierung des Baugesetzbuches wurde zur Konkretisierung des Klimaschutzzieles festgelegt, dass Bauleitpläne dem Klimaschutz und der Klimaanpassung (§ 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB) Rechnung tragen sollen (Klimaschutznovelle vom August 2011).

Der Flächennutzungsplan Könnern verfolgt das Ziel einer nachhaltigen und klimafreundlichen Siedlungsentwicklung. Dabei soll die Inanspruchnahme neuer Flächen so weit wie möglich reduziert sowie eine kompakte Siedlungsstruktur und die Innenentwicklung gefördert werden. Damit wird der Bodenschutzklausel des BauGB (§ 1 Abs. 2 BauGB) entsprochen.

Durch die Darstellungen im Flächennutzungsplan Könnern werden Voraussetzungen für die Gewährleistung eines siedlungsnahen CO₂-Austauschs sowie der Reduzierung der Überhitzung des Stadtklimas geschaffen. Es werden die weiträumigen Ackerfluren sowie die vorhandenen stehenden und fließenden Gewässer als Kaltluftentstehungsgebiete und Kaltluftschneisen gesichert. Dem Ziel des Erhalts und der Erweiterung innerörtlicher Grünzüge und grüner Inseln wird durch die Darstellung von Grünflächen (Parkanlagen, Kleingärten, Sport- und Reitplätze sowie Friedhöfe) oder vereinzelter Waldflächen entsprochen.

Dem Ziel der Erhöhung des Anteils an erneuerbarer Energien wird durch die Sicherung und Darstellung von Sondergebieten mit der Zweckbestimmung Photovoltaikanlage /Windkraftanlage und damit die Nutzung der Sonnen- und Windenergie innerhalb des Stadtgebietes Könnern entsprochen.

Es werden weiterhin Flächen für Versorgungsanlagen gesichert, die insbesondere das Ziel der dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung und Speicherung von Strom, Wärme (BHKW, Umspannwerk, Heizwerk - vgl. Pkt. 3.8.2) unterstützen.

Durch die oben beschriebenen Darstellungen wird durch die Flächennutzungsplanung der Stadt Könnern ein konkreter Rahmen für eine klimaschonende und energieeffiziente Siedlungsgestaltung vorgegeben.

6 Eingriffe und Ausgleichbarkeit

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 14 BNatSchG (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)) Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Das BNatSchG regelt darüber hinaus in § 18 das Verhältnis zur Bauleitplanung, wonach bei zu erwartenden Eingriffen beispielsweise bei der Aufstellung von Bauleitplänen über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden ist. Das BauGB verweist unter § 1a Abs. 3 BauGB zum einen auf die Eingriffsregelung nach dem BNatSchG und zum anderen auf den Abwägungsprozess, in den Vermeidung und Ausgleich zu erwartender erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes einzustellen sind. Der Ausgleich dieser Beeinträchtigungen erfolgt im Flächennutzungsplan durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach § 5 BauGB.

In diesem Zusammenhang wird auf den Umweltbericht zum Flächennutzungsplan Könnern verwiesen.

7 Flächenbilanz

Aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans Könnern ergibt sich folgende Flächenbilanz (**Erarbeitung mit der Entwurfsfassung**):

Tab. 7.1: Flächenbilanz zur Planzeichnung des Flächennutzungsplans Könnern
(**Erarbeitung mit der Entwurfsfassung**)

Art der Nutzung	Fläche	davon geplante Fläche	Anteil an der Gesamtfläche
Baufläche			
dav: Wohnbaufläche (W)			
gemischte Baufläche (M)			
gewerbliche Baufläche (G)			
Sonderbaufläche (SO)			
Gemeinbedarfsfläche			
Verkehrsfläche (überörtliche)			
dav: Bahnanlagen			
Straßen			
Grünfläche			
Wasserfläche			
Fläche für Landwirtschaft			
Fläche für Wald			
Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen			
Summe			

Quelle: mit Ausnahme der geplanten Flächen automatisch aus Planzeichnung, Geo Office erzeugt

Teil B - Umweltbericht

nach Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a Satz Nr. 2 BauGB

1 Einleitung

1.1 Vorbemerkung

Die Stadt Könnern beabsichtigt zur planerischen Steuerung der Entwicklung ihres Gebietes die Erarbeitung eines aktuellen Flächennutzungsplans für ihr gesamtes Gemeindegebiet. Damit soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung im Gemeindegebiet erreicht werden. Dies soll im Zuge eines Neuaufstellungsverfahrens erfolgen.

Mit der Flächennutzungsplanung verfolgt die Stadt zunächst folgende generelle Planungsziele:

Für die Entwicklung der Kommune ist eine relativ stabile Bevölkerungszahl unabdingbar. Dazu sind entsprechende Flächenausweisungen zur Sicherung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und für Gewerbe, als wirtschaftliche Basis der Entwicklung, erforderlich. Es werden im Hinblick auf Bauflächen Darstellungen zu

- Wohnbauflächen
- Gemischten Bauflächen
- Gewerblichen Bauflächen
- Sonderbauflächen

getroffen.

Weiterführende Erläuterungen zu diesen Darstellungen sind Pkt. 5 der vorliegenden Begründung Teil I sowie der Planzeichnung zu entnehmen.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplans zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben.

Im weiteren Verfahren werden die Flächenausweisungen, die mit einer Inanspruchnahme von Boden verbunden sein werden, in die Umweltprüfung eingestellt.

Mit dem vorliegenden Vorentwurf werden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Hinblick auf Hinweise zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert

1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan sowie deren Berücksichtigung

Zur Berücksichtigung der Ziele aus den übergeordneten Fachgesetzen wird auf Pkt. 2 der Begründung Teil I verwiesen. Mit der Erarbeitung des Umweltberichtes zum Entwurf des Flächennutzungsplans werden die relevanten Umweltschutzziele dargestellt.

Aus der nachfolgenden Analyse der Umweltauswirkungen ergibt sich die Art und Weise, wie diese hier dargelegten Ziele berücksichtigt werden. Dabei ist festzuhalten, dass die Ziele der Fachgesetze einen bewertungsrelevanten Rahmen inhaltlicher Art darstellen, während die Zielvorgaben der Fachpläne über diesen inhaltlichen Aspekt hinaus auch konkrete räumlich zu berücksichtigenden Festsetzungen vorgeben.

Die Ziele der Fachgesetze stellen damit gleichzeitig auch den Bewertungsrahmen für die

einzelnen Schutzgüter dar. So können beispielsweise bestimmte schutzgutbezogene Raumeinheiten (z.B. Biototyp) auf dieser gesetzlichen Vorgabe bewertet werden. Somit spiegelt sich der jeweilige Erfüllungsstand der fachgesetzlichen Vorgaben in der Bewertung der Auswirkungen wider, je höher die Intensität der Beeinträchtigungen eines Vorhabens auf ein bestimmtes Schutzgut ist, umso geringer ist die Wahrscheinlichkeit, die jeweiligen gesetzlichen Ziele zu erreichen. Damit steigt gleichzeitig die Erheblichkeit einer Auswirkung.

1.3 Weiteres Vorgehen

Im Hinblick auf die Belange des Umweltschutzes ist bei der Aufstellung eines Bauleitplans nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Im Rahmen dieser Umweltprüfung sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Die inhaltlichen Schwerpunkte des zu erarbeitenden Umweltberichtes ergeben sich aus Anlage 1 zum BauGB und stellen sich wie folgt dar:

- Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen
 - Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)
 - Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung
 - Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, einschließlich geplanter Überwachungsmaßnahmen
 - in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten
 - Beschreibung erheblicher nachteiliger Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe j BauGB
- zusätzliche Angaben
 - Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben
 - Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Umweltüberwachung
 - Allgemein verständliche Zusammenfassung
 - Referenzliste der Quellen für die Beschreibung und Bewertung

Die Umweltprüfung wird im Rahmen der Entwurfserarbeitung durchgeführt und die Ergebnisse in der Begründung zum Flächennutzungsplan dargestellt. Dabei werden insbesondere auch die Hinweise der Behörden und Träger öffentlicher Belange berücksichtigt, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgebracht werden

LITERATURVERZEICHNIS

- [1] **Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt:**
www.statistik.sachsen-anhalt.de, Stand 10/2024
- Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland:**
www.genesis.sachsen-anhalt.de/genesis/online/, Stand 10/2024
- [2] **Baumeister Ingenieurbüro GmbH Bernburg:**
Stadt Könnern, Flächennutzungsplan, Begründung mit Umweltbericht, Fassung für die Genehmigung, 09/2009 und
1. Änderung 13.06.2013 / 2. Änderung 01.09.2015 / 3. Änderung 04/2018 / 7. Änderung 03/2021 / 8. Änderung 06/2024
- Büro für Landschaftsarchitektur, Stadt- und Dorfplanung:**
4. Änderung des Flächennutzungsplans im Teilbereich des OT Beesenlaublingen, 03/2021 und 9. Änderung des Flächennutzungsplans im Teilbereich des OT Golbitz, 07/2021
- StadtLandGrün:**
Flächennutzungsplan Könnern, 5. Änderung in einem Teilbereich, 09/2018
- IVW Ingenieurbüro GmbH:**
6. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Könnern, OT Belleben, 08/2019
- Büro für Raumplanung:**
10. Änderung des Flächennutzungsplanes Könnern, 18.05.2022
- Kappis Ingenieure GmbH:**
11. Änderung des Flächennutzungsplans Könnern Bereich „Bernburger Straße“, 31.01.2024
- Planungsbüro Markowski:**
Flächennutzungsplan Gemeinde Edlau, 12.09.1994 und 1. Änderung und Ergänzung, 08/2003
- und**
Flächennutzungsplan für die Gemeinde Cörmigk, 16.04.1993
- Ingenieurbüro Danneberg:**
Flächennutzungsplan Gemeinde Gerlebogk, Juni 2005 und 1. Änderung des Flächennutzungsplans Gerlebogk, 09/2020
- [3] **Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz:**
Überblickspapier Osterpaket, Berlin 06.04.2022
und
Deutscher Bundestag, 20. Wahlperiode, Drucksache 20/1630:
Gesetzentwurf der Bundesregierung – Entwurf eines Gesetzes zu Sofortmaßnahmen für einen beschleunigten Ausbau der erneuerbaren Energien und weiteren Maßnahmen im Stromsektor, 02.05.2022
(Gebilligt durch den Deutschen Bundesrat am 07.07.2022. Damit treten einige Passagen direkt am Tag darauf bzw. in einigen Wochen und Monaten, das Gesetz im Übrigen am 01.01.2023 in Kraft. Das Gesetz trägt die vollständige Bezeichnung: Gesetz zu Sofortmaßnahmen für einen beschleunigten Ausbau der erneuerbaren Energien und weiteren Maßnahmen im Stromsektor)
und
Die Bundesregierung (www.bundesregierung.de/breg-de/themen/klimaschutz/novellierung-des-eeg-gesetzes-2023972):
Osterpaket für Energiewende vom Bundesrat gebilligt, 08.07.2022

- [4] **Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg:**
Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg, beschlossen durch die Regionalversammlung am 19.02.2025, durch erteilte Genehmigungsfiktion ab dem 21.05.2025 wirksam

Sachlicher Teilplan „Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur - Zentrale Orte / Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge / Großflächiger Einzelhandel in der Planungsregion Magdeburg“ (STP Entwicklung der Siedlungsstruktur), wirksam seit 16.04.2024

Sachlichen Teilplans „Ziele und Grundsätze zur Energie in der Planungsregion Magdeburg“ (STP Energie); Scoping zur Strategischen Umweltprüfung des STP Energie mit Umweltbericht und Anhang, 12.10.2022
- [5] **Ministerium für Raumordnung, Landwirtschaft und Umwelt des Landes Sachsen-Anhalt:**
Landschaftsgliederung des Landes Sachsen-Anhalt, Ein Beitrag zur Fortschreibung des Landschaftsprogrammes Sachsen-Anhalt, Stand: 01.01.2001
- [6] **Verein Lokale Aktionsgruppe Unteres Saaletal und Petersberg e.V. (i.G.):**
Lokale Entwicklungsstrategie (LES) als Wettbewerbsbeitrag für die LEADER/CLLD-Aktionsgruppe „Unteres Saaletal und Petersberg“ STADT.LAND.FLUSS., Juli 2022
- [7] **Regionalmanagement Salzlandkreis:**
ILE-Region Salzland Integriertes ländliches Entwicklungskonzept, Juni 2009
- [8] **SALEG mbH:**
Integriertes gemeindliches Entwicklungskonzept für die Einheitsgemeinde Stadt Könnern (IGEK Könnern 2030), Juni 2021
- [9] **Stadt Könnern:**
Lärmaktionsplan für die Stadt Könnern (Autobahn 14), 08/2022
- [10] **Ministerium für Raumordnung, Landwirtschaft und Umwelt des Landes Sachsen-Anhalt und Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt:**
Die Landschaftsgliederung Sachsen-Anhalts, Ein Beitrag zur Fortschreibung des Landschaftsprogrammes des Landes Sachsen-Anhalt, Stand 01.01.2001
- [11] **WEGA INTERPLAN:**
Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Könnern, Juli 1997
- [12] **Ministerium für Raumordnung, Landwirtschaft und Umwelt des Landes Sachsen-Anhalt und Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt:**
Die Landschaftsgliederung Sachsen-Anhalts, Ein Beitrag zur Fortschreibung des Landschaftsprogrammes des Landes Sachsen-Anhalt, Stand 01.01.2001
- [13] **Statistisches Landesamt Sachsen - Anhalt, Halle (Saale):**
7. Regionalisierte Bevölkerungsprognose, Stand: Juni 2021
- [14] **Statistisches Landesamt Sachsen - Anhalt, Halle (Saale):**
6. Regionalisierte Bevölkerungsprognose, Stand: 2016
- [15] **Statistische Ämter des Bundes und der Länder:**
Ergebnisse des Zensus 2022 – Bevölkerung, 2024
Ergebnisse des Zensus 2022 – Demografie, 2024
Ergebnisse des Zensus 2022 – Gebäude- und Wohnungszählung, 25.06.2024
Ergebnisse des Zensus 2022 – Haushalte und Familien, 25.06.2024
- [16] **Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt:**
Statistischer Bericht, Bevölkerungsstand, Erwerbstätigkeit, Ergebnisse des Mikrozensus, Haushalt und Familie 2022, April 2024
- [17] **Statistisches Bundesamt (Destatis):**

Entwicklung der Privathaushalte bis 2040, Ergebnisse der Haushaltsvorausberechnung 2020, 02.03.2020

- [18] www.wegweiser-kommune.de/kommunen/koennern:
Abrufdatum 05.11.2024
und Demografiebericht Könnern Abrufdatum 05.11.2024
- [19] **Bund deutscher Architekten BDA:**
morgen: wohnen! Künftige Wohnbedürfnisse, Berlin 2009
Artikel von Peter Ebner: Zukünftige Wohnformen, Studie zum Nachfrageverhalten
- [20] **Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt:**
Statistischer Bericht 6A501, Gebiet, Bodenfläche nach Art der tatsächlichen Nutzung, Stichtag 31.12.2022, Herausgabemonat Juli 2023
- [21] **Bundesagentur für Arbeit:**
Tabellen - Arbeitsmarkt kommunal (Jahreszahlen), Könnern (Berichtsmonate 2011,2015,2019,2023)
- [22] **Industrie und Handelskammer Halle-Dessau:**
Regionalstatistik 2022, Zahlen und Fakten, Standortpolitik, Dezember 2023
- [23] **Salzlandkreis, FD Bildung, Integrierte Planung, Amt für Ausbildungsförderung:**
Schulentwicklungsplan des Salzlandkreises Allgemeinbildender Bereich, Planungszeitraum schuljahr 2022/23 – 2026/27, 11/2021
- [24] **Ministerium für Arbeit, Soziales und Integration Sachsen-Anhalt:**
Gesetz zur Förderung und Betreuung von Kindern in Tageseinrichtungen und in Tagespflege des Landes Sachsen-Anhalt, vom 05. März 2003, fünftes Gesetz zur Änderung des Kinderförderungsgesetzes vom 19. Dezember 2018, gültig ab 01. Januar 2019 – nicht-amtliche Lesefassung
- [25] **Menzel, Deutsch, Krautter, Rödel:**
Aktuelles Praxishandbuch der Bauleitplanung, Bebauungsplan, Flächennutzungsplan, Vorhaben- und Erschließungsplan mit Erläuterungen, Praxisbeispielen Mustern und Rechtsprechung, Band 2, mit aktuellen Ergänzungen
- [26] **H. Engel:**
Sonderlandeplatz Cörmigk, Gemarkung: Cörmigk – Flur: 2 – Flurstück: 1012
Flugplatzbenutzungsordnung (FBO), 12.04.2021
- [27] **NVK Nachbarschaftsverband Karlsruhe, Planungsstelle NVK:**
Beispiele für Wohndichten, März 2018
- [28] **Stadt Könnern:**
Standortkonzept für Photovoltaik-Freiflächenanlagen, Fortschreibung, 1. Entwurf, Stand: 01/2025