

Stadt Köthen (Anhalt)

Ortsteile Dohndorf und
Löbnitz an der Linde

2. Änderung des
Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 54

„Erweiterung Betonwerk mit Überplanung von
Teilflächen des Bebauungsplanes
„Gewerbegebiet Dohndorf- Löbnitzer Kreuz“

Begründung

Aufstellung im vereinfachten Verfahren
gem. § 13 BauGB

- Entwurf -

Stand: 21.02.2019

Auftraggeber: HV - Invest GmbH & Co. KG
Oesternweg 12
33415 Verl

Auftragnehmer: 
BÜRO FÜR RAUMPLANUNG
DIPLOMINGENIEUR HEINRICH PERK

Raumordnung · Bauleitplanung · Städtebau
Dorferneuerung · Landschaftsplanung

Bärteichpromenade 31,
06366 Köthen (Anhalt)
Tel: 03496/ 40 37 0, Fax: 03496/ 40 37 20
e-mail: info@buero-raumplanung.de

Bearbeitung: Heinrich Perk, Dipl.-Ing. Raumplanung
Kathrin Papenroth, Dipl.-Ing. (FH) Landespflege
Angelika Boas, Techn. Mitarbeiterin

Planungsstand: Entwurf
21.02.2019

Inhaltsverzeichnis

1.	Vorbemerkungen	4
2.	Vorhandene Planungen	4
3.	Planungsanlass.....	5
4.	Geltungsbereich und Inhalte der Änderung.....	6
6.	Rechtliche Wirkung der 2. Änderung	9
7.	Umweltauswirkungen/ Eingriff und Kompensationsbedarf.....	10
8.	Verfahren.....	13
8.1	Beteiligung der Öffentlichkeit.....	13
8.2	Beteiligung der Behörden	13
8.3	Verfahrensvermerk	14

Anlagen

Anlage 1: Bestand gemäß Festsetzungen des vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 54

Anlage 2: Erweiterungs- und Änderungsbereiche des vorhabenbezogenen Bebauungs-
planes Nr. 54

1. Vorbemerkungen

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung der 2. Änderung des VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES NR. 54 „ERWEITERUNG BETONWERK MIT ÜBERPLANUNG VON TEILFLÄCHEN DES BEBAUUNGSPLANES „GEWERBEGEBIET DOHNDORF- LÖBNITZER KREUZ“ DER STADT KÖTHEN (ANHALT), Ortsteile Dohndorf und Lößnitz an der Linde sind das BAUGESETZBUCH (BAUGB), die VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (BAUNVO), die VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTES (PLANZEICHENVERORDNUNG - PLANZV). Daneben wirken sich zahlreiche Fachgesetze, wie etwa das BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZ (BIMSCHG) oder das BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNATSCHG) direkt auf die Planungsmöglichkeiten aus und sind zu beachten.

Gemäß § 1 (8) BAUGB gelten die Vorschriften des Baugesetzbuches auch für die Änderung eines Bebauungsplanes.

Die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BAUGB durchgeführt, da die Änderung geringfügig ist und mit der Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Die Voraussetzungen zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BAUGB sind gegeben.

2. Vorhandene Planungen

Die HV - Invest GmbH & Co. KG betreibt im Gewerbegebiet Dohndorf- Lößnitzer Kreuz das Betonwerk Anhalt. Im Jahre 2010 wurde der Betrieb um ein Betonfertigteilewerk in der Gemarkung von Dohndorf erweitert, das sich südlich des ursprünglichen Standortes befindet. Das Bauvorhaben umfasste seinerzeit den Neubau eines Betonfertigteilewerkes mit Sozialtrakt, einschließlich Nebenanlagen, wie Rampen, Kranbahnen, Stellplätzen und versiegelten Hofflächen. Die Abmessungen der Halle betragen (ca. Angaben) 45,00 m x 205,00 m, max. Höhe 15,00 m.

Dieses Bauvorhaben wurde bauplanungsrechtlich mit dem VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 54 "ERWEITERUNG BETONWERK MIT ÜBERPLANUNG VON TEILFLÄCHEN DES BEBAUUNGSPLANES "GEWERBEGEBIET DOHNDORF- LÖBNITZER KREUZ" (rechtswirksam seit 30.04.2010) vorbereitet.

Im Rahmen der 1. Änderung des VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES NR. 54 "ERWEITERUNG BETONWERK MIT ÜBERPLANUNG VON TEILFLÄCHEN DES BEBAUUNGSPLANES "GEWERBEGEBIET DOHNDORF- LÖBNITZER KREUZ" (rechtswirksam seit 31.05.2013) wurden die Inhalte des Teils C - Vorhaben- und Erschließungsplan geändert. Dieser wurde an das Bauvorhaben des Vorhabenträgers angepasst. Konkret wurde die Produktionshalle auf eine Gesamtlänge bis zu max. 305,00 m erweitert und die Krananlage über dem Freilager um 6 Binderfelder und 45,00 m verlängert.

Der VORHABENBEZOGENE BEBAUUNGSPLAN NR. 54 wurde aus dem FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER GEMEINDE DOHNDORF (rechtswirksam seit 12.02.1999) entwickelt. Der räumli-

che Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist dort als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes geht mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes konform.

3. Planungsanlass

Der Planungsanlass für die 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ergibt sich aufgrund dessen, dass nicht alle Maßnahmeflächen für den naturschutzrechtlichen Ausgleich so umgesetzt werden können, wie sie im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 54 festgesetzt sind (siehe Anlage 1).

Eine Teilfläche, die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 54 als Ausgleichsfläche (M 3.1 Ackerbrache) festgesetzt wurde, wird als Rangier- und Zufahrtsfläche für den technologischen Ablauf des Betonwerkes benötigt und kann daher nicht als Ausgleichsmaßnahme umgesetzt werden. Bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes war dieser Umstand noch nicht absehbar

Die Vergrößerung des befestigten Zufahrtsbereiches um 4.850m² stellt einen Eingriff in den Naturhaushalt dar, deren genaue Auswirkungen eine erneute Bewertung und Bilanzierung des Naturhaushaltes erforderlich werden lassen.

Die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist im vorgesehenen Umfang und zum jetzigen Zeitpunkt erforderlich, um die Umsetzung des Planungsziels verbindlich festzusetzen und die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben zu schaffen.

Bei der Umsetzung des geplanten Bauvorhabens soll entsprechend § 1 Abs. 5 BAUGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet werden. Im Rahmen der Planung sollen die privaten und öffentlichen Belange gemäß § 1 Abs. 7 BAUGB gegeneinander und untereinander abgewogen werden.

Ziele der Planänderung sind insbesondere:

- die Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse
- die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege
- die Entwicklung von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen
- die Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft und
- der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.

Durch die 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 54 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung des technologischen Ablaufs des Betonfertigteilewerkes und zur Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen geschaffen.

In der Stadtratssitzung am 16.10.2014 wurde der Beschluss zur 2. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 54 „Erweiterung Betonwerk mit Überplanung von Teilflächen des Bebauungsplanes ‚Gewerbegebiet Dohndorf- Löhnitzer Kreuz‘“ der Stadt Köthen (Anhalt) im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB gefasst. Dieser Beschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Köthen (Anhalt) Nr. 10/2014 vom 24.10.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

4. Geltungsbereich und Inhalte der Änderung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 54 „Erweiterung Betonwerk mit Überplanung von Teilflächen des Bebauungsplanes ‚Gewerbegebiet Dohndorf- Löhnitzer Kreuz‘“ der Stadt Köthen (Anhalt) besteht aus 3 Teilen: Teil A - Planzeichnung, Teil B - Textliche Festsetzungen und Teil C - Vorhaben- und Erschließungsplan.

Die Änderungen der 2. Änderung betreffen den Teil A: Planzeichnung und den Teil B: Textliche Festsetzungen.

Im Teil A: Planzeichnung werden zwei neue Ergänzungsbereiche festgesetzt. Diese Ergänzungsbereiche schließen im Süden unmittelbar an den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 54 "Erweiterung Betonwerk mit Überplanung von Teilflächen des Bebauungsplanes `Gewerbegebiet Dohndorf- Löhnitzer Kreuz`" an und umfassen die Flurstücke 1038 und 1040 Flur 3 in der Gemarkung Dohndorf in einer Größe von insgesamt ca. 2.715 m².

Die räumliche Lage und exakte Abgrenzung der Ergänzungsbereiche sind dem Teil A: Planzeichnung der vorliegenden 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 54 zu entnehmen.

Die anderen Änderungen beziehen sich auf den Teil B: Textliche Festsetzung Nr. 6 „Grünordnerische Festsetzungen“. Die Festsetzungen, die Maßnahmen M 3, M 4, M5 und M 6 betreffend, werden neu geregelt und eine Maßnahme 6 wird neu definiert. Die Festsetzung zur Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen zu den Bauabschnitten wird dementsprechend angepasst.

Mit Ausnahme der neuen Maßnahme M 5.1 werden diese Maßnahmen innerhalb des Flurstücks 227, Flur 1 in der Gemarkung Wörbzig umgesetzt und befinden sich somit außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des o.g. Bebauungsplanes (externe Ausgleichsflächen) (siehe Anlage 2).

Aufgrund der Vergrößerung des Lagerplatzes, der Rangier- und des Einfahrtbereiches mussten ebenfalls die externen Ausgleichsmaßnahmen auf dem Grundstück Flurstück 227 geändert werden. Dadurch entfällt die Einzelmaßnahme M 3.1 in der Größe von ca. 9.200 m². Die Einzelmaßnahmen M 3.2. und M 3.3 bleiben unverändert erhalten, so dass

die Maßnahme M 3 „Anlegung einer Ackerbrache (externe Ausgleichsfläche)“ in einer Flächengröße von insgesamt ca. 9.865m² umgesetzt wird.

Festsetzung:

M 3 Anlegung einer Ackerbrache (externe Ausgleichsfläche)

Auf einer ca. 9.865m² großen Teilfläche des Flurstücks 227, Flur 1 in der Gemarkung Wörbzig (Abgrenzung siehe Anlage 2 der Begründung) ist die landwirtschaftliche Nutzung dauerhaft aufzugeben. Ein Gehölzbewuchs ist zu unterbinden. Das Aufbringen von Dünger, Gülle und/ oder Pflanzenschutzmitteln ist nicht gestattet.

Die Einzelmaßnahme M 4.1 wurde ebenfalls nicht umgesetzt und wird durch eine andere Maßnahme (M 6 „Anlegung eines Walles, ruderalisiert (externe Ausgleichsfläche)“ in derselben Größenordnung ersetzt. Anstatt des Feldgehölzes wurde ein Wall angelegt, auf dem sich ruderalisierte Pflanzengesellschaften sonniger Standorte ausgebildet haben. Dieser Änderung wird zum einen durch die Anpassung der Flächengröße in der Maßnahme M 4 und zum anderen durch die Festsetzung der neuen Maßnahme M 6 „Anlegung eines Walles, ruderalisiert (externe Ausgleichsfläche)“ Rechnung getragen.

Festsetzung:

M 4 Anlegung eines Feldgehölzes (externe Ausgleichsfläche)

Auf einer ca. 4.350 m² großen Teilfläche des Flurstücks 227, Flur 1 in der Gemarkung Wörbzig (Abgrenzung siehe Anlage Nr. 2 der Begründung) sind Laubgehölze entsprechend der Pflanzliste für Feldgehölze und Strauch-Baumhecke gemäß der Anlage Nr. 6 der Begründung zum Ursprungsbebauungsplan zu pflanzen.

Entlang der umgebenden Ackerflächen ist ein 1 m breiter Randstreifen von Gehölzen freizuhalten und eine Gras-/ Krautflur anzulegen. Zum Schutz vor Wildverbiss sind die Gehölze einzuzäunen. Abgänge sind gleichartig zu ersetzen. Nach der einjährigen Fertigstellungspflege hat eine 4-jährige Entwicklungspflege zu erfolgen.

Die Schutzstreifen der unterirdischen Gas- und Sole-Leitungen sind von Bepflanzung frei zu halten und entsprechend Maßnahme M 3 zu gestalten.

Der südliche Grenzverlauf des ursprünglichen Geltungsbereiches wird erweitert und erhält einen gradlinigen Verlauf. Diese Erweiterung ist möglich, da der Vorhabenträger zwischenzeitlich über die entsprechenden Flurstücke verfügt. Die in diesem Bereich vorgenommene Eingrünungsmaßnahme wird auf eine durchschnittliche Tiefe von 15 m verbreitert und insgesamt auf ca. 5.500 qm erweitert. Diese Maßnahme (M 5.1) ist für die Minimierung des Eingriffs in das Landschaftsbild wesentlich, da sie der südlichen Eingrünung des Betonwerkes dient. Art und Umfang der Bepflanzung wurde entsprechend der bereits umgesetzten Maßnahme Nr. 5 „Baum-Strauch-Hecke“ des Ursprungsbebauungsplanes angepasst.

Festsetzung:

M 5.1 Anlegung einer Strauch- Baumhecke (Ergänzungsbereiche I und II)

Innerhalb der als Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Fläche der Flurstücke 1038 und 1040, Flur 3, Gemarkung Dohndorf (Ergänzungsbereiche I und II gemäß Teil A: Planzeichnung) ist die bereits vorhandene Strauch-Baumhecke (M5) gemäß der Pflanzliste für Feldgehölze und Strauch-Baumhecke entsprechend zu ergänzen.

Entlang der südlich angrenzenden Ackerflächen ist ein 1 m breiter Randstreifen von Gehölzen freizuhalten und eine Gras-/ Krautflur anzulegen.

Auf Grund der Pflanzung innerhalb des eingezäunten Betriebsgeländes ist ein zusätzlicher Wildverbisschutzzaun entbehrlich.

Abgänge sind gleichartig zu ersetzen. Nach der einjährigen Fertigstellungspflege hat eine 4-jährige Entwicklungspflege zu erfolgen.

Wie bereits in der Begründung der Änderung der Maßnahme M 4 „Anlegung eines Feldgehölzes (externe Ausgleichsfläche)“ erwähnt, wurde anstatt eines Feldgehölzes an dieser Stelle ein Erdwall angelegt (M6). Auf dem Wall haben sich zwischenzeitlich naturschutzfachlich wertvolle ruderalisierte Pflanzengesellschaften etabliert. Diese Vegetation soll durch geeignete Pflegemaßnahmen dauerhaft erhalten werden.

Festsetzung:

M 6 Anlegung und Erhaltung eines Walls, ruderalisiert (externe Ausgleichsfläche)

Auf einer ca. 2.690m² großen Teilfläche des Flurstücks 227, Flur 1 in der Gemarkung Wörbzig befindet sich ein aufgeschütteter Erdwall mit ausgebildeten ruderalisierten Pflanzengesellschaften sonniger Standorte, die zu erhalten sind. Zur Vermeidung von Verbuschung ist der Wall je nach Bedarf durch eine einschürige Mahd, frühestens Ende Juni zu pflegen. Der Technikeinsatz richtet sich nach den standörtlichen Gegebenheiten und ist vorzugsweise mit einem Balkenmäher oder einer Sense durchzuführen.

Die Zuordnungsfestsetzungen der Ausgleichsmaßnahmen zu den Bauabschnitten 1 und 2 des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ändern sich dahingehend, dass die neue Ruderalfläche M 6 (anstatt der nördlich verschobenen Maßnahme M 4.1) dem ersten Bauabschnitt zugeordnet wird.

Festsetzung:

Zuordnungsfestsetzung:

Die Umsetzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt in zwei Bauabschnitten. Der erste Bauabschnitt umfasst das

im Vorhaben- und Erschließungsplan beschriebene Bauvorhaben ‚Neubau eines Betonfertigteilewerkes‘. Der 2. Bauabschnitt erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt und hält eine Erweiterungsfläche in einer Tiefe von ca. 50,00 m vor.

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden den Bauabschnitten differenziert zugeordnet und sind zu unterschiedlichen Zeitpunkten umzusetzen. Die räumliche Lage und Abgrenzung der Ausgleichsflächen bzw. der Teilflächen sind der Anlage 2 der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Dem ersten Bauabschnitt werden folgende Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet:

- Maßnahmen M 1, M 2, M 5 und in Ergänzung M 5.1 (ca. 755m²)
- Maßnahmen M 3.2 (ca. 2.423m²) und M 4.1 (ca. 4.350m²)
(Maßnahme M 3.1 wird nicht zugeordnet, da diese entfällt)
- Maßnahme M 6 (ca. 2.690m²).

Dies entspricht etwa 55 % der Wertpunkte der gesamten Ausgleichsmaßnahmen.

Die Pflanzungen für die Ausgleichsmaßnahmen des 1. Bauabschnitts haben spätestens in der übernächsten Pflanzperiode nach Inbetriebnahme des Betonfertigteilewerkes zu erfolgen.

Dem zweiten Bauabschnitt werden folgende Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet:

- Maßnahmen M 3.3 (ca. 7.442 m²) und M 4.2 (14.337 m²)

Dies entspricht etwa 45 % der Wertpunkte der gesamten Ausgleichsmaßnahmen.

Die Pflanzungen für die Ausgleichsmaßnahmen des 2. Bauabschnitts haben spätestens in der übernächsten Pflanzperiode nach der Inanspruchnahme (Versiegelung) der Erweiterungsfläche zu erfolgen.

6. Rechtliche Wirkung der 2. Änderung

Mit der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 54 "Erweiterung Betonwerk mit Überplanung von Teilflächen des Bebauungsplanes 'Gewerbegebiet Dohndorf- Lößnitzer Kreuz'" wird in den seit dem 30.04.2010 rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 54 eingegriffen. Mit Rechtskraft der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 54 treten Teile der textlichen Festsetzungen (Teil B)

– Grünordnerische Festsetzungen – des Ursprungsplanes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 54 außer Kraft (zu M3, M4 und zur Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen zu den Bauabschnitten) und werden ersetzt durch neue textliche Festsetzungen der 2. Änderung (zu M3, M4, M5.1, M6 und zur Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen zu den Bauabschnitten). Die Festsetzung zur Grenze des räumlichen Geltungsbereiches im Teil A – Planzeichnung tritt außer Kraft und wird durch eine neue Festsetzung ersetzt.

Alle anderen Festsetzungen bleiben bestehen und sind von der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 54 nicht berührt.

Die oben beschriebene rechtliche Wirkung der 2. Änderung in Bezug auf den Ursprungsbebauungsplan ist in der Präambel festgeschrieben.

7. Umweltauswirkungen/ Eingriff und Kompensationsbedarf

Für die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 und 1 a BAUGB wurde im Rahmen der Aufstellung des ursprünglichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden. Es wurden die Auswirkungen der Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auf den Menschen und seine Gesundheit, auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen im Rahmen der Erarbeitung des Umweltberichtes geprüft.

Die mit dem ursprünglichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan verursachten Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild können durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden, so dass für die Umwelt keine erkennbaren negativen Auswirkungen verbleiben.

Der Planungsanlass für die 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ergibt sich aufgrund dessen, dass nicht alle Maßnahmeflächen für den naturschutzrechtlichen Ausgleich so umgesetzt werden können, wie sie im ursprünglichen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 54 festgesetzt sind.

Eine Teilfläche, die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 54 als Ausgleichsfläche (M 3.1 Ackerbrache) festgesetzt wurde, wird als zusätzliche Rangier- und Zufahrtsfläche für den technologischen Ablauf des Betonwerkes benötigt und kann nicht mehr ausgeführt werden. Die Vergrößerung des befestigten Zufahrtsbereiches um 4.850m² stellt einen Eingriff in den Naturhaushalt dar, deren genaue Auswirkungen eine erneute Bewertung und Bilanzierung des Naturhaushaltes erforderlich werden lassen.

Die Stadt Köthen (Anhalt) hat das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BAUGB für die vorliegende Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gewählt. Demzufolge wird

von der Umweltprüfung nach § 2 BAUGB und dem Umweltbericht nach § 2a BAUGB abgesehen.

Ausgangspunkt für die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung ist die nachfolgende Tabelle 3 der Begründung des Ursprungsbebauungsplanes

Zur Ermittlung der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung wird die Tabelle 3 aus dem Billigungsexemplar der Begründung zum VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 54 „ERWEITERUNG BETONWERK MIT ÜBERPLANUNG VON TEILFLÄCHEN DES B-PLANES ‚GEWERBEGEBIET DOHNDORF-LÖBNITZER KREUZ‘ (S. 29) übernommen. Sie beinhaltet den Bestand aller Biotoptypen im Untersuchungsgebiet, einschließlich der verbindlich festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen aus dem Ursprungsbebauungsplan.

Tabelle 3 Bestand aus der Begründung zum VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 54 „ERWEITERUNG BETONWERK MIT ÜBERPLANUNG VON TEILFLÄCHEN DES B-PLANES ‚GEWERBEGEBIET DOHNDORF- LÖBNITZER KREUZ‘ - Billigungsexemplar -

Untersuchungsgebiet	m ²	Pkt.		Code	Wertpunkte
dav. Gewerbegebiet	76.877				150.330
dav. Versiegelung (0,8)	61.502	0		BID	0
dav. Strauch-Baumhecke (M 5)	4.745	16		HHB	75.920
dav. Scherrasen	10.630	7		GSB	74.410
dav. Bestand	199.749				1.051.277
dav. Acker	175.754	5		AIB	878.820
dav. Scherrasen	4.003	7		GSB	28.021
dav. Ruderalflur	2.260	14		URA	31.640
dav. Feldgehölz [*]	4.860	20		HGA	97.200
dav. Lagerplatz	2.614	2		VPE	5.228
dav. Weg (unbefestigt)	1.728	6		VWA	10.368
dav. Straße	8.520	0		VSB	0
dav. Ausgleichsmaßnahmen	40.045				456.665
dav. Baumreihe/ Obst (100%) (M 1)	2.111	11	[*]	HRA	23.221
dav. Baumreihe (100%) (M 2)	2.111	14	[*]	HRB	29.554
dav. Ackerbrache (M 3)	19.065	8		ABB	152.520
dav. Feldgehölz (M 4)	16.758	15		HGA	251.370
GESAMT	316.671				1.658.272
BILANZ	Wertzahl aus Tabelle 2 (IST-Wert)				1.658.117
	Wertzahl PLAN-Zustand				1.658.272
	Differenz				155

In der nachfolgenden Tabelle erfolgt die inhaltliche Überarbeitung der oben stehenden Tabelle 3. In ihr werden alle Änderungen der Bestandssituation gegenübergestellt, um eine Gesamtbewertung des erforderlichen Kompensationswertes zu ermitteln.

Die nachfolgend durchgeführte Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung trägt den derzeitigen Gegebenheiten Rechnung:

- Vergrößerung der Lager- und Rangierfläche
- Vergrößerung der Pflanzflächen:
 - Vergrößerung des Feldgehölzes (östlich)
 - Vergrößerung der Baum- Strauch- Hecke (südlich)
- Ruderalfläche (Wall).

Tabelle 3: überarbeitet

Untersuchungsgebiet	m ²	Pkt.		Code	Wertpunkte
dav. Gewerbegebiet	77.632				162.410
Versiegelung (0,8)	61.502	0		BID	0
Strauch-Baumhecke (M5 vergrößert um M 5.1 (755m ²))	5.500	16		HHB	88.000
Scherrasen	10.630	7		GSB	74.410
dav. Bestand	203.834				1.057.152
Acker (verkleinert um M 5.1 (755m ²))	174.999	5		AIB	874.995
Scherrasen	4.003	7		GSB	28.021
Ruderalflur	2.260	14		URA	31.640
Feldgehölz	4.860	20		HGA	97.200
Lagerplatz (vergrößert (4.850m ²))	7.464	2		VPE	14.928
Weg (unbefestigt)	1.728	6		VWA	10.368
Straße	8.520	0		VSF	0
dav. Ausgleichsmaßnahmen	35.195				437.555
dav. Baumreihe (100%) (M 1)	2.111	11		HRA	23.221
dav. Baumreihe (100%) (M 2)	2.111	14		HRB	29.554
dav. Ackerbrache, (M3 verkleinert um M 3.1 (9.200m ²))	9.865	8		ABB	78.920
dav. Feldgehölz (M 4 vergrößert durch Plangebietserweiterung (1.660m ²))	18.418	15		HGA	276.270
dav. Ruderalflur, ausdauernde Arten, (neu M6)	2.690	11	[1]	URA	29590
GESAMT	316.661				1.657.117
BILANZ Wertzahl aus Tabelle 3 (inkl. Guthaben /Bestand von 155 WP)					1.658.272
Differenz					1.000

Die Ermittlung und Bewertung von Bestand und Änderungen der Biotoptypen im Untersuchungsgebiet ergibt, dass trotz der Vergrößerung des Zufahrtsbereiches und der damit verbundenen Verkleinerung der Ackerbrache (M 3.1) ein positiver Wert von 1000 WP (Kompensationsüberschuss) bilanziert wird.

Der Grund dafür ist, dass nicht nur andere für Natur und Landschaft hochwertiger Maßnahmen (M 4 ‚Anlegung eines Feldgehölzes‘ und M 6 ‚Anlegung und Erhaltung eines Wal-

les, ruderalisiert'), sondern ebenfalls eine zusätzliche Ausgleichsfläche in Ergänzung der Maßnahme 5 ‚Anlegung einer Strauch- Baumhecke‘ realisiert werden. Die Erweiterung dieser Maßnahme wurde möglich, weil der Vorhabenträger infolge einer Angleichung der südlichen Grundstücksgrenzen zu einem durchgängig geradlinigen Verlauf zusätzliche Ackerflächen erworben hat. Aus diesem Grunde wird die Baum- Strauch- Hecke in einer durchschnittlichen Tiefe von ca. 11 m als einheitlicher Heckenstreifen gepflanzt. Die Verbreiterung der Hecke ist für die Minimierung des Eingriffs in das Landschaftsbild wesentlich, da sie der einheitlichen, südlichen Eingrünung des Betonwerkes dient. Zur Gewährleistung optimaler Voraussetzungen einer langfristig sichtschutzwirken Heckenstruktur wird dem mehrreihigen Gehölzstreifen zzgl. ein längsseitiger Pflegesaum von jeweils 2m eingeräumt. Mit Hilfe des zusätzlichen Pflegesaumes erhalten insbesondere die jeweils randseitigen Gehölzreihen einen größeren Entwicklungs- und Entfaltungsraum, um die bestehende, direkte Sichtverbindung zur Produktionshalle langfristig einzuschränken.

In der Planzeichnung wird die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in einer durchschnittlichen Tiefe von 15m festgesetzt. In der Ausgleichsbilanzierung hingegen fließen die Saumbereiche nicht mit ein und es wird für die Baum- Strauch- Hecke von einer durchschnittlichen Tiefe von ca. 11m bzw. von einer Gesamtgröße von 5.500qm ausgegangen.

Eine weitere Minimierung des Eingriffs kann durch die Anlage eines Erdwalls (M6) erzielt werden, auf dem sich zwischenzeitlich naturschutzfachlich wertvolle ruderalisierte Pflanzengesellschaften etabliert haben.

Bei Ausführung aller festgesetzten und aufgeführten Ausgleichsmaßnahmen sind die mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft vollständig ausgeglichen.

8. Verfahren

8.1 Beteiligung der Öffentlichkeit

Für die vorliegende 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird keine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BAUGB durchgeführt, da das Aufstellungsverfahren nach § 13 BAUGB durchgeführt wird. Die betroffene Öffentlichkeit (Eigentümer Nachbargrundstücke) ist um Stellungnahme gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB gebeten worden.

8.2 Beteiligung der Behörden

Den von der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben.

8.3 Verfahrensvermerk

Die vorliegende Begründung ist Grundlage des Satzungsbeschlusses vom . . .

Köthen (Anhalt),

Oberbürgermeister
der Stadt Köthen (Anhalt)

Quellen- und Literaturverzeichnis

BAUGESETZBUCH i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

BAUORDNUNG SACHSEN-ANHALT (BAUO LSA), i.d.F. der Bekanntmachung vom 10. September 2013, zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2016 (GVBl. LSA S. 254)

BEBAUUNGSPLAN „GEWERBEGEBIET DOHNDORF- LÖBNITZER KREUZ“ DER GEMEINDE LÖBNITZ AN DER LINDE, EINSCHLIEßLICH DER 1. - 4. ÄNDERUNG, erarbeitet durch das Büro IPRO Halle GmbH, von der Bezirksregierung Dessau am 17.11.1992 genehmigt (AZ: 25.2-21102-Kö 6080/N),

BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZ – BImSchG, in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG) VOM 29. JULI 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER GEMEINDE LÖBNITZ AN DER LINDE (1994), erarbeitet durch ads - architekturbüro dietmar sauer, Köthen

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER GEMEINDE DOHNDORF (1996), erarbeitet durch IPG - Ingenieurgesellschaft für Planung und Bildung, Köthen

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER STADT KÖTHEN (ANHALT), in der zurzeit rechtswirksamen Fassung, einschließlich aller Änderungen und Ergänzungen, erarbeitet durch div. Planungsbüros

GEMEINSAMER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER STADT GRÖBZIG UND DER GEMEINDEN EDDERITZ, MAASDORF, PIETHEN UND WIESKAU, erarbeitet durch das Büro für Raumplanung, Feststellungsexemplar vom 30.09.2004, mit Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Köthen (Anhalt) Nr. .. am .. 2005 in Kraft getreten

1. ERGÄNZUNG UND 2. ÄNDERUNG DES GEMEINSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER STADT GRÖBZIG UND DER GEMEINDEN EDDERITZ, MAASDORF, PIETHEN UND WIESKAU (ENTWURF 2009), erarbeitet durch Architektenkontor plus, Gröbzig

GEMEINSAMER LANDSCHAFTSPLAN DER GEMEINDEN ARENSDORF UND BAASDORF (2003), erarbeitet durch ads – architekturbüro dietmar sauer, Köthen

LANDESPLANUNGSGESETZ DES LANDES SACHSEN-ANHALT – LPLG-LSA VOM 28.04.1998 (GVBl. LSA S. 255), zuletzt geändert durch Zweites Gesetz zur Änderung des LPIG-LSA vom 19.12.2007 (GVBl. LSA S. 466)

LANDSCHAFTSPLAN DER STADT KÖTHEN, ENTWURF (1997), ERARBEITET DURCH UMWELTVORHABEN MÖLLER & DARMER GMBH, BÜRO FÜR LANDSCHAFTSPLANUNG, BERLIN

LANDSCHAFTSPLAN VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT ZIETHETAL DER GEMEINDEN DOHNDORF, GROß-
PASCHLEBEN, KLEINPASCHLEBEN, LÖBNITZ, TRINUM, WÜLKINITZ, ZABITZ (1999), erarbeitet-
durch ATELIER BERNBURG Landschaftsarchitekten BDLA, Bernburg

LANDSCHAFTSRAHMENPLAN DES LANDKREISES KÖTHEN (1995), erarbeitet durch Landschaftspla-
nung Dr. Reichhoff, Planungsbüro für Ökologie, Naturschutz; Landschaftspflege
und Umweltwerbung, Dessau

NATURSCHUTZGESETZ DES LANDES SACHSEN-ANHALT (NATSchG) vom 10.12.2010 in der zurzeit
gültigen Fassung (GVBl. LSA 2010 S. 569)

RAUMORDNUNGSGESETZ - ROG - VOM 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch
Artikel 9 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)

REGIONALER ENTWICKLUNGSPLAN FÜR DIE PLANUNGSREGION ANHALT-BITTERFELD-WITTENBERG
vom 07.10.2005, in Kraft getreten am 24.12.2006

- Sachlicher Teilplan „Windenergienutzung in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-
Wittenberg“ vom 29.11.2012, in Kraft getreten am 23.02.2013
- Sachlicher Teilplan „Daseinsvorsorge - Ausweisung der Grundzentren in der Pla-
nungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ beschlossen durch die Regionalver-
sammlung am 27.03.2014, genehmigt durch die oberste Landesplanungsbehörde
am 23.06.2014, in Kraft getreten am 26.07.2014

RICHTLINIE ZUR BEWERTUNG UND BILANZIERUNG VON EINGRIFFEN IM LAND SACHSEN-ANHALT (BE-
WERTUNGSMODELL SACHSEN-ANHALT) Gem. RdErl. des MLU, MBV, MI und MW vom
16.11.2004 – 42.2-22302/2

SATZUNG DER STADT KÖTHEN ÜBER DIE ERHALTUNG, PFLEGE UND DEN SCHUTZ DER BÄUME (BAUM-
SCHUTZSATZUNG) VOM 14.12.2000, zuletzt geändert durch die 1. Änderungssatzung
zur Satzung der Stadt Köthen über die Erhaltung, Pflege und den Schutz der
Bäume (Baumschutzsatzung) vom 25.10.2001

SATZUNG DER STADT KÖTHEN (ANHALT) ÜBER DIE ERHALTUNG, PFLEGE UND DEN SCHUTZ DER HE-
CKEN (HECKENSCHUTZSATZUNG) VOM 27.05.2005, zuletzt geändert durch die 1. Ände-
rungssatzung zur Satzung der Stadt Köthen (Anhalt) über die Erhaltung, Pflege
und den Schutz der Hecken (Heckenschutzsatzung) vom 19.06.2004

VERORDNUNG ÜBER DEN LANDESENTWICKLUNGSPLAN DES LANDES SACHSEN-ANHALT 2010 - LEP-
LSA - vom 16. Februar 2011 (GVBl. LSA S. 160), gültig ab 12.03.2011

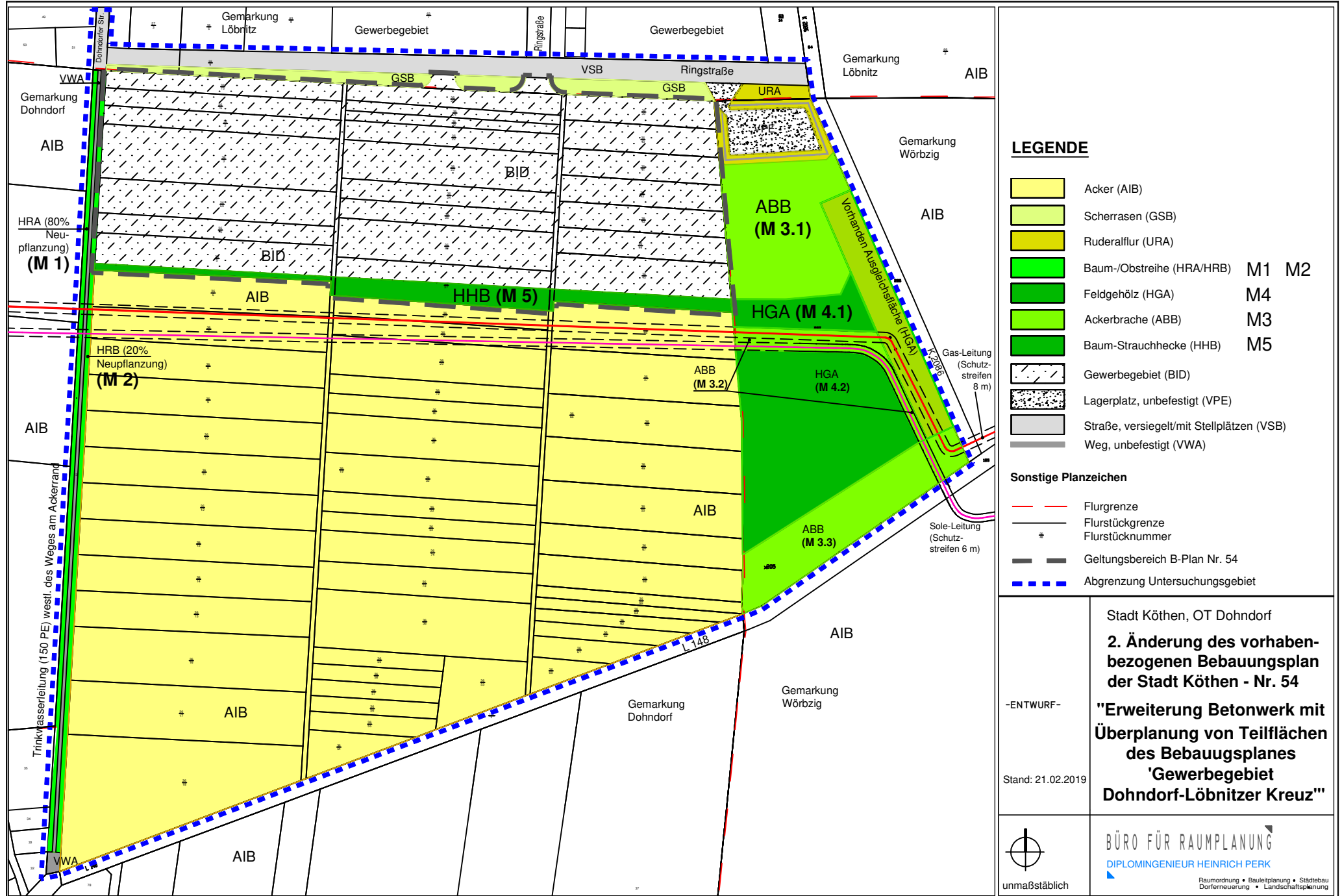
VERORDNUNG ÜBER DEN SCHUTZ DES BAUM- UND HECKENBESTANDES IM LANDKREIS KÖTHEN (AN-
HALT) vom 09. August 1994 (Amtsblatt des Landkreises Köthen (Anhalt) Nr. 16/
94)

VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTS
(PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 - PLANZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991
I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I
S. 1509)

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 54 "ERWEITERUNG BETONWERK MIT ÜBERPLANUNG VON
TEILFLÄCHEN DES BEBAUUNGSPLANES `GEWERBE GEBIET DOHNDORF- LÖBNITZER KREUZ`"
erarbeitet durch das Büro für Raumplanung Dipl.-Ing. Heinrich Perk, rechtswirk-
sam seit 30.04.2010

1. ÄNDERUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES NR. 54 "ERWEITERUNG BETONWERK
MIT ÜBERPLANUNG VON TEILFLÄCHEN DES BEBAUUNGSPLANES `GEWERBE GEBIET DOHNDORF-
LÖBNITZER KREUZ`", erarbeitet durch das Büro für Raumplanung Dipl.-Ing. Heinrich
Perk, rechtswirksam seit 31.05.2013

ANLAGE 1 Bestand gemäß Festsetzungen des vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 54



ANLAGE 2 Erweiterungs- und Änderungsbereiche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 54

