

Stadt Köthen (Anhalt)

4. Ergänzung des Flächennutzungsplanes

Begründung Teil I

Feststellungsexemplar

Stand: 08.11.2018

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

BÜRO FÜR RAUMPLANUNG
DIPLOMINGENIEUR HEINRICH PERK
Raumordnung · Bauleitplanung · Städtebau
Dorferneuerung · Landschaftsplanung

Beschlussvorlage zum Feststellungsbeschluss der 4. Ergänzung des Flächennutzungsplanes der Stadt
Köthen (Anhalt)

ANLAGE 2/ I

Auftraggeber: Stadt Köthen (Anhalt)
Marktstraße 1-3
06366 Köthen (Anhalt)

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: Feststellungsexemplar
Stand: 08.11.2018

Inhaltsverzeichnis

1.	Vorbemerkungen und Geltungsbereich	5
1.1	Vorbemerkungen.....	5
2.1	Geltungsbereich	6
2.	Planungserfordernis	7
2.1	Anlass der Planung	7
2.2	Ziele der Planung	10
2.3.	Flächenbedarf	11
3.	Planungsrechtliche Vorgaben	12
3.1	Übergeordnete Planungen	12
3.2	Landschaftsplanung	17
3.3	Bauleitplanerische Vorgaben	18
3.4	Sonstige Planungen	18
4.	Bestandsaufnahme	18
4.1	Bestehende Nutzungen.....	18
4.2	Emissionen und Immissionen	24
4.3	Altlasten	26
4.4	Denkmalschutz.....	26
4.5	Naturschutz	26
5.	Städtebauliches Leitbild / Standortdiskussion	26
6.	Erschließung	35
6.1	Verkehrerschließung	35
6.2	Wasserwirtschaftliche Erschließung	36
6.3	Brandschutz	38
6.4	Energieversorgung/ Telekommunikation	38
6.5	Abfallbeseitigung.....	39
7.	Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise.....	39
7.1	Altlasten	39
7.2	Archäologische Fundstellen.....	39
7.3	Kampfmittel	41
7.4	Wasserecht	41

8. Verfahren.....	41
8.1 Aufstellungsbeschluss.....	41
8.2 Beteiligung der Öffentlichkeit	41
8.3 Beteiligung der Behörden	42

Anlagen

- Anlage 1 Darstellungen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Großbadegast
- Anlage 2 Karte zur Städtebaulichen Planung für Logistik, Gewerbe und Industrie der Stadt Köthen (Anhalt) - Standortalternativenprüfung (alle Flächen)
- Anlage 3 Karte zur städtebaulichen Planung für Logistik/Gewerbe/Industrie der Stadt Köthen (Anhalt) - Standortalternativenprüfung (Einzelbewertung Fläche 6))

1. Vorbemerkungen und Geltungsbereich

1.1 Vorbemerkungen

Der Aufstellungsbeschluss zur Einleitung der **35. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER STADT KÖTHEN (ANHALT)** wurde durch den Stadtrat der Stadt Köthen (Anhalt) am 22.05.2014 gefasst und im Amtsblatt der Stadt Köthen (Anhalt) am 30.05.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

Dieser Beschluss basierte auf den Ergebnissen der STÄDTEBAULICHEN PLANUNG FÜR LOGISTIK, GEWERBE UND INDUSTRIE DER STADT KÖTHEN (ANHALT) - STANDORTALTERNATIVEN-PRÜFUNG, welche ebenfalls am 22.05.2014 beschlossen wurde. In dieser städtebaulichen Planung wurden insgesamt sechs Standorte entlang der B 6n innerhalb des Stadtgebietes von Köthen sowie ein Standort in der angrenzenden Gemarkung Großbadegast (Stadt Südliches Anhalt) hinsichtlich ihrer Eignung zur Ausweisung eines neuen Standortes für Logistik, Gewerbe und Industrie geprüft. Innerhalb der Gemarkung Köthen wurde als Vorzugsstandort die Fläche Nr. 3a ermittelt. Die mit der Nr. 6 bezeichnete Fläche in der Gemarkung Großbadegast wurde aufgrund ihrer Lage außerhalb des Stadtgebietes von Köthen (Anhalt) zu diesem Zeitpunkt als nicht umsetzbar verworfen. (Anlage 2)

In den anschließenden Verfahrensschritten nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BAUGB gingen von verschiedenen Behörden zur dargestellten Fläche Nr. 3a gemäß o. g. Standortalternativenprüfung negative Stellungnahmen ein, so dass die Umsetzung der Planung nicht realistisch erschien. Auf der Grundlage mehrerer Beratungen unter Beteiligung der Regionalen Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg, des Landrates Anhalt-Bitterfeld, des Oberbürgermeisters der Stadt Köthen (Anhalt), des Bürgermeisters der Stadt Südliches Anhalt und Vertretern der beiden Stadtverwaltungen haben sich die Städte Köthen (Anhalt) und Südliches Anhalt daraufhin für die Entwicklung der Fläche Nr. 6 als neuen Gewerbestandort entschieden. Die Fläche wurde im Rahmen einer Gebietsänderungsvereinbarung (Flächentausch) zwischen der Stadt Köthen (Anhalt) und der Stadt Südliches Anhalt in die Gemarkung von Köthen übernommen.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg wurde diese Fläche als „Landesbedeutsamer Industrie- und Gewerbestandort“ dargestellt.

Zur Durchführung der Bauleitplanung auf der Fläche der Stadt Südliches Anhalt (Gemarkung Großbadegast) wurden die Beschlüsse der Stadträte der Stadt Südliches Anhalt und der Stadt Köthen (Anhalt) zur Zweckvereinbarung am 02.12.2015 und am 10.12.2015 gefasst (genehmigt am 10.02.2016 durch die Kommunalaufsicht, rechts-wirksam seit 10.03.2016).

Parallel dazu wurde auf der Grundlage der vorhergehenden Beschlüsse der Stadträte der Stadt Köthen (Anhalt) und der Stadt Südliches Anhalt zum Flächentausch die Ge-

bietsänderungsvereinbarung auf den Weg gebracht. Die Gebietsänderungsvereinbarung ist abgeschlossen. Seit der Veröffentlichung im Amtsblatt des Landkreises Anhalt-Bitterfeld am 24.02.2018 ist diese rechtswirksam.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich nicht mehr um eine Änderung des bestehenden Flächennutzungsplanes der Stadt Köthen (Anhalt), wie es bei der Fläche Nr. 3a der Fall gewesen wäre. Da ein neues Gebiet zur Köthener Gemeindefläche hinzukommt, das bislang nicht im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes der Stadt Köthen (Anhalt) liegt, muss die Planung in **4. ERGÄNZUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER STADT KÖTHEN (ANHALT)** umbenannt werden.

Aus formellen Gründen wurde hinsichtlich des Verfahrensablaufes und zum Zwecke der besseren Überschaubarkeit des Verfahrens vom Stadtrat der Stadt Köthen (Anhalt) am 27.04.2017 die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses zur 35. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES und die Aufstellung der 4. ERGÄNZUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER STADT KÖTHEN (ANHALT) beschlossen.

2.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 4. ERGÄNZUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER STADT KÖTHEN (ANHALT) erstreckt sich in südöstlicher Ortsrandlage beiderseits der Bahntrasse Köthen-Halle. Im Norden wird es durch die B 6n und Osten durch die B 183 begrenzt.

Im Süden verläuft der Geltungsbereich in Form einer gedachten gradlinigen Verlängerung der von Großbadegast auf die B 183 treffenden ‚Hauptstraße‘ in Richtung Südwesten. Diese südliche Abgrenzung - wie auch die östliche Abgrenzung der Ergänzungsfläche – markiert die neu gebildete Gemarkungsgrenze zwischen der Stadt Südlichen Anhalt und der Stadt Köthen (Anhalt).

Im Nordosten nahe der Auffahrt auf die B 6n und direkt an der B 183 befindet sich das bebaute Grundstück der Straßenmeisterei. Im Westen entlang der Bahnlinie zieht sich von Norden Richtung Süden auf etwa halber Länge ein Gehölzstreifen. Der überwiegende Teil der der Fläche des Geltungsbereiches der 4. Ergänzung wird zurzeit landwirtschaftlich genutzt.

Der nachfolgenden Abbildung ist die genaue Lage und Flächenabgrenzung des Plangebietes zu entnehmen.

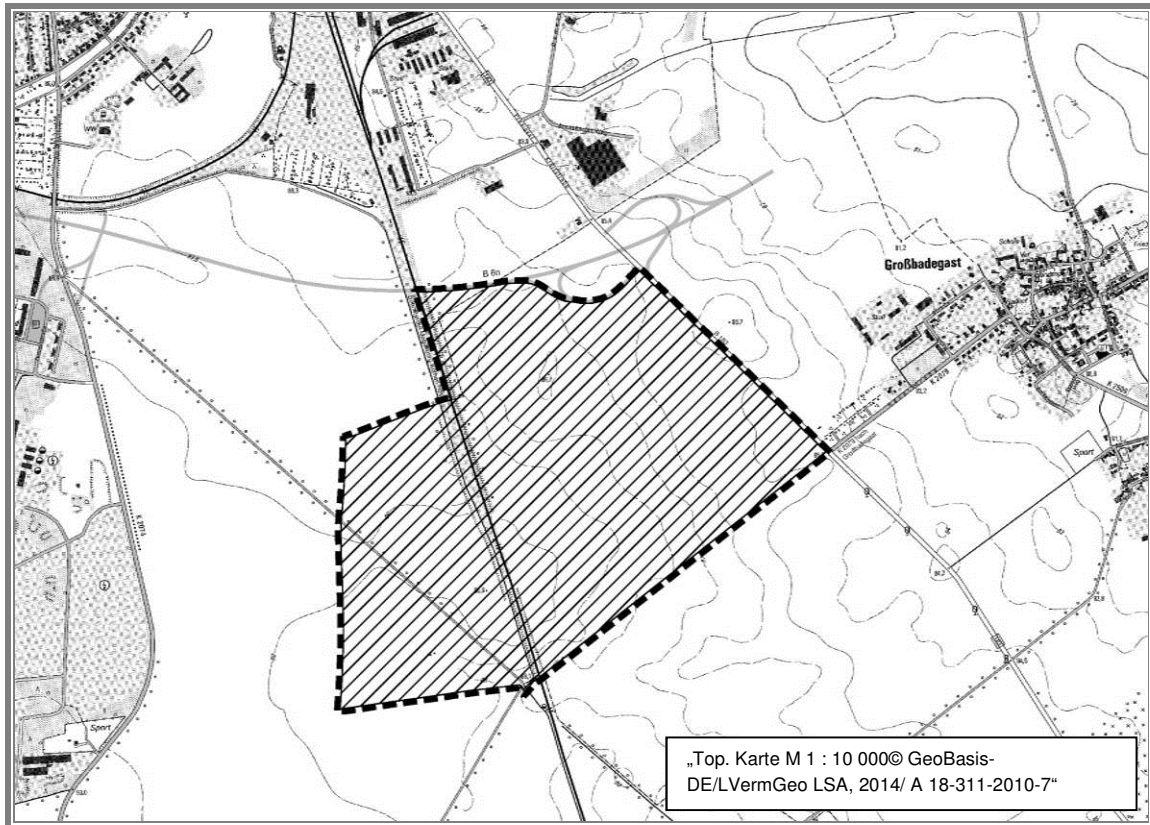


Abb. 1: Geltungsbereich der 4. Ergänzung des Flächennutzungsplanes der Stadt Köthen (Anhalt) – unmaßstäblich

2. Planungserfordernis

2.1 Anlass der Planung

Mit der 4. ERGÄNZUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES soll das Planvorhaben zur späteren bauplanungsrechtlichen Entwicklung einer verkehrsgünstig gelegenen Fläche für die Ansiedlung von großflächigem Gewerbe, Industrie und Logistik vorbereitet werden.

Der Standort weist aufgrund der Lage südlich der neu gebauten Ortsumfahrung Köthen-Ost (B 6n) eine hohe Lagegunst auf. Über die östlich des Gebietes verlaufende B 183 erfolgt über Zu- und Abfahrten die direkte Anbindung an die B 6n nordöstlich des Plangebietes. Über die B 6n ist die BAB 14 im Westen und - nach Fertigstellung des Abschnittes bis zur BAB 9 – ist auch diese Autobahn schnell erreichbar.

Mit der Realisierung dieser Straßenbaumaßnahme B 6n ergibt sich für die Stadt Köthen (Anhalt) somit eine wesentliche Veränderung und deutliche Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur. Deshalb ist die Fertigstellung der B 6n insbesondere zur BAB 9 für die Bedeutung der Stadt Köthen (Anhalt) als Gewerbe- und Industriestandort von höchster Bedeutung.

Im Zusammenhang mit dem Bau der B 6n wurde im Vorfeld von der Regionalen Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg eine Studie - STRATEGIE ZUR OPTIMIERUNG DER REGIONALEN WIRTSCHAFTS-EFFEKTE INFOLGE DER VERBESSERUNG DER ÜBERREGIONALEN VERKEHRSANBINDUNG IN ANHALT-BITTERFELD-WITTENBERG - beauftragt. Das Institut der deutschen Wirtschaft Köln Consult GmbH (IW Consult GmbH) bewertet die wirtschaftlichen Chancen der Region, insbesondere der Stadt Köthen (Anhalt), durch die Verbesserung der Verkehrsanbindung an das Autobahnnetz als sehr positiv. Die Studie legt u.a. dar:

S. 128: Vom Bau der B6n wird insbesondere der Standort Köthen profitieren. Die verbesserte verkehrsinfrastrukturelle Anbindung an den überregionalen Straßenverkehr (zur BAB 14 und BAB 9) wertet die bestehenden Flächen, insbesondere das Gewerbegebiet Köthen-West und das Gewerbe- und Industriegebiet Köthen-Ost, deutlich auf. Dies führt bei der Standortbewertung zu einer völligen Neubewertung der Erreichbarkeitskennziffern, was zu einer höheren Attraktivität des Standortes führt. In diesem Zusammenhang ist eine mögliche Erweiterung des Gewerbegebietes Köthen-West zu prüfen, um einer möglichen Nachfrage an diesem Standort begegnen zu können.

S. 129: ...Die übrigen Flächen, wozu auch der Standort Köthen nach Fertigstellung der B6n zählt, dürften insbesondere für Unternehmen mit hohen Anforderungen an eine gute verkehrstechnische Erschließung attraktiv sein. Hierzu zählt hauptsächlich der Logistikbereich, der in dieser Studie gesondert betrachtet und herausgehoben wurde.

...

S. 109: ... Vor allem der Raum Köthen wird voraussichtlich als Logistikstandort attraktiver werden. Dafür spricht neben der direkten Anbindung an die neue Bundesstraße auch die Lage als Bahnknotenpunkt mit direkter Anbindung an den nächstgelegenen Binnenhafen (Aken (Elbe)). Dieser Aspekt wird zukünftig in Anbetracht der zunehmenden Verlagerung des Verkehrs von der Straße hin zur Schiene und im Güterverkehr auch zur Schifffahrt an Bedeutung gewinnen. Daneben ist auch eine gute Anbindung an den Interkontinentalflughafen Halle/Leipzig über die BAB 14 bzw. die BAB 9 gegeben. Köthen hat somit langfristig das Potenzial, sich zum logistischen Knotenpunkt in der Region zu entwickeln, da es Straßen-, Schienen-, Wasser- und Luftverkehrsnetze miteinander verknüpfen kann...

Das Ergebnis der Studie bestätigt die Annahmen der Stadt Köthen (Anhalt), dass die Gewerbeflächen im Umfeld der B 6n zunehmend an wirtschaftlicher Bedeutung gewinnen werden. Allerdings ist festzustellen, dass nahezu alle bisher vorhandenen Gewerbe- und Industriegebiete in Köthen (Anhalt) Beschränkungen hinsichtlich der Nutzbarkeit aufweisen, insbesondere der Lärmschutz ist ein limitierender Faktor für die Ansiedlung von Unternehmen.

Aufgrund dieser Studie wurde nachfolgend 2014 eine städtebauliche Planung als Grundlage für die Neuausweisung eines Standortes für Gewerbe, Industrie und Logis-

tik für das Stadtgebiet - Standortalternativenprüfung durch die Stadt Köthen (Anhalt) in Auftrag gegeben.

Im Ergebnis dieser Studie - STÄDTEBAULICHE PLANUNG FÜR LOGISTIK, GEWERBE UND INDUSTRIE DER STADT KÖTHEN (ANHALT) - STANDORTALTERNATIVENPRÜFUNG - wurde die Fläche Nr. 6, die sich seinerzeit außerhalb der Gemarkung von Köthen (Anhalt) befand, als bestmöglicher Standort für die Ansiedlung von Gewerbe von insgesamt 7 überprüften Flächen ermittelt. Die Fläche weist in den Kriterienblöcken 'Flächeneigenschaften' (ausreichende Flächengröße), 'Städtebaulicher Kontext' (Fortführung der vorhandenen Gewerbeachse „Industrie- und Gewerbegebiet Köthen-Ost“ östlich der Bahnlinie, nördlich der B 6n) und 'Standortfaktor / Lagegunst' (unmittelbare Lage an der Auf-/ Abfahrt von der B 183 auf die B 6n sowie vorhandene Gleisanbindung) die günstigste Einstufung auf.

Ein weiterer positiver Aspekt, der für die Fläche spricht, ist, dass Nutzungskonflikte (keine schutzbedürftigen Nutzungen auf der Fläche vorhanden, uneingeschränkte Nutzung möglich) so gut wie nicht vorhanden sind. Des Weiteren ist die Einhaltung ausreichend großer Pufferzonen gegenüber benachbarten, schutzwürdigen Nutzungen gewährleistet. So wird ein Abstand von 500 m zum Siedlungsraum (im Zusammenhang bebaute Ortsteile gemäß § 34 BAUGB) sowie zu Wohngebieten gemäß §§ 3 und 4 BAUNVO ohne Probleme eingehalten. Eine Ausnahme stellt die Kleingartenanlage im Südosten der Fläche nördlich der ‚Hauptstraße‘ nach Großbadegast dar. Hier wären bei einer späteren Gesamtnutzung der Fläche für Gewerbe u. U. eine entsprechende Pufferzone bzw. sonstige immissionsschutzrechtliche Maßnahmen vorzuhalten. Derartige Festsetzungen können im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung getroffen werden.

Die o. g. Abstände gehen über die empfohlenen Abstände gemäß Abstandsliste zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 25.08.2015 – ABSTÄNDE ZWISCHEN INDUSTRIE- ODER GEWERBEGEBIETEN UND WOHNGBIETEN IM RAHMEN DER BAULEITPLANUNG UND SONSTIGE FÜR DEN IMMISSIONSSCHUTZ BEDEUTSAME ABSTÄNDE (ABSTANDSERLASS) hinaus. Es wird somit Wert darauf gelegt, dass die spätere Entwicklung der Fläche uneingeschränkt und konfliktfrei realisierbar ist, auch wenn zu einem späteren Zeitpunkt eine Erweiterung des Standortes bzw. eine lärmintensive Nutzung erfolgen sollte.

Die weiteren Aussagen (landschaftsökologische Bewertung) zur Fläche Nr. 6 in der Standortalternativenprüfung können im Rahmen der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 und § 2 a BAUGB herangezogen werden. Näheres siehe hierzu in der Begründung Teil II - Umweltbericht.

Die Teilfläche westlich der Bahnstrecke und die Bahnstrecke selbst werden in der Planzeichnung der 4. Ergänzung des Flächennutzungsplanes als Fläche für die Landwirtschaft und Bahnanlage dargestellt. Die Darstellung dieser Teilfläche ist erforderlich,

da sie ebenfalls mit der Stadt Südliches Anhalt getauscht wurde und demzufolge in den Flächennutzungsplan der Stadt Köthen (Anhalt) aufzunehmen ist.

Die Ergänzung des Flächennutzungsplanes ist somit im vorgesehenen Umfang und zum jetzigen Zeitpunkt aus Sicht der Stadt Köthen (Anhalt) erforderlich, um das im Zuge des Baus der B 6n stark verbesserte wirtschaftliche Entwicklungspotential zu nutzen, Flächen im Umfeld der B 6n für die Ansiedlung von Logistikunternehmen attraktiv zu machen und neue Arbeitsplätze zu schaffen. Die vorliegende Ergänzung des Flächennutzungsplanes als vorbereitende Bauleitplanung schafft hierfür die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen.

2.2 Ziele der Planung

Ziel der Planung ist es, die städtebaulichen Überlegungen der Stadt Köthen (Anhalt) zur planungsrechtlichen Absicherung eines künftigen Logistik-Industrie-Gewerbestandes an der B 6n vorzubereiten. Die Bauleitplanung soll entsprechend § 1 Abs. 5 BAUGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Im Rahmen der Planung sind die privaten und öffentlichen Belange gemäß § 1 Abs. 7 BAUGB gegeneinander und untereinander abzuwiegen. Insbesondere sind bei der vorliegenden Planung folgende Belange zu berücksichtigen:

- die Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, die die wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen miteinander in Einklang bringt, eine menschenwürdige Umwelt sichert und die natürlichen Lebensgrundlagen schützt und entwickelt,
- die Ansiedlung von Logistikunternehmen bzw. anderer störender Industrie- und Gewerbebetriebe, die ansonsten in den schon vorhandenen Industrie- und Gewerbegebieten nicht angesiedelt werden können, in ausreichender Entfernung von schutzwürdigen Nutzungen und damit die Verhinderung von Belastungen,
- die städtebaulich sinnvolle Einordnung des Planungsgebietes in das Nutzungsverfüge der Stadt, insbesondere zu schon vorhandenen Industrie- und Gewerbegebieten,
- die gute Anbindung an übergeordnete Verkehrsstrassen und die Vermeidung einer innerstädtischen Belastung durch zusätzliche Verkehrsströme,
- die Schaffung der Rechtsgrundlagen für die zukünftige Nutzung des Plangebietes und Realisierung der planungs- und bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen durch die Ausweisung eines Gebietes für die Ansiedlung von Logistik, Industrie und Gewerbe,
- die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Minimierung des Versiegelungsgrades und der baulichen Verdichtung, die Anlage von Kompensationsflächen für Pflanzen und Tiere der offenen Feldflur sowie Vorhaltung von Sichtschutzmaßnahmen zur B 183 und zur Gartenanlage in Großbadegast,

- die Aufnahme der gesamten Tauschfläche in den Flächennutzungsplan der Stadt Köthen (Anhalt).

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 und 1 a BAUGB wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

2.3. Flächenbedarf

Im FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER STADT KÖTHEN (ANHALT) ist der überwiegende Geltungsbereich des Plangebietes bisher nicht enthalten. Lediglich der äußere nordwestliche Bereich ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im rechtswirksamen FLÄCHEN-NUTZUNGSPLAN DER GEMEINDE GROßBADEGAST (jetzt Ortschaft der Stadt Südliches Anhalt) wird das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt (vgl. Anlage 1).

Die nachfolgende Tabelle stellt die geplanten Darstellungen der 4. ERGÄNZUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES den derzeitigen Darstellungen in den Flächennutzungsplänen der Stadt Köthen (Anhalt) sowie der Stadt Südliches Anhalt (OT Großbadegast) gegenüber.

Darstellungen	4. Ergänzung des Flächennutzungsplanes in ha	Flächennutzungspläne Köthen/ Großbadegast in ha
Gewerbliche Baufläche	80,99	-
Bahnanlagen	1,60	1,60
Grünflächen	13,64	-
Fläche für die Landwirtschaft	46,90	141,53
Gesamtfläche in ha	143,13	143,13

Die Flächengröße der dargestellten gewerblichen Baufläche orientiert sich an der Darstellung ‚Landesbedeutsame Industrie- und Gewerbestandorte‘ gemäß REGIONALER ENTWICKLUNGSPLAN FÜR DIE PLANUNGSREGION ANHALT-BITTERFELD-WITTENBERG, GEÄNDERTER 2. ENTWURF (2018). Dieser Standort dient der Vorhaltung für Gewerbeansiedlungen mit einem großen zusammenhängenden Flächenbedarf, der ansonsten nicht im Stadtgebiet von Köthen (Anhalt) gedeckt werden kann. Er wird für Logistik und Einzelvorhaben vorgehalten, die flächenintensiv sind bzw. große zusammenhängende Fläche benötigen. Für herkömmliche Gewerbeansiedlungen haben die vorhandenen Gewerbegebiete im Stadtgebiet weiterhin Priorität.

Die Entwicklung dieses Standortes wird schrittweise und erst mit konkreten und verbindlichen Ansiedlungsanfragen erfolgen und ist somit nachfrage- bzw. bedarfsorientiert. Die Darstellung im Flächennutzungsplan erfolgt vor dem Hintergrund, dass schnell auf konkrete Ansiedlungswünsche reagiert werden kann. Erst wenn eine Ansiedlung feststeht, erfolgt die Umsetzung mittels eines Bebauungsplanes (ggf. vorhabenbezogener Bebauungsplan).

Diese Vorgehensweise entspricht dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß 1a Abs. 2 BAUGB.

Die städtebauliche Begründung für die Darstellung als gewerbliche Baufläche ist dem Kap. 5 'Städtebauliches Leitbild/ Standortdiskussion' zu entnehmen, auf das an dieser Stelle verwiesen wird.

3. Planungsrechtliche Vorgaben

3.1 Übergeordnete Planungen

Die Ergänzung des Flächennutzungsplanes zur planerischen Vorbereitung einer gewerblichen Baufläche muss gem. § 4 Abs. 1 RAUMORDNUNGSGESETZ (ROG) die Ziele der Raumordnung beachten und die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung gem. § 4 Abs. 1 ROG berücksichtigen.

Die vorliegende Planung ist auf Grund ihrer räumlichen Ausdehnung raumbedeutsam im Sinne von raumbeanspruchend und raumbeeinflussend.

Der **LANDESENTWICKLUNGSPLAN 2010 DES LANDES SACHSEN-ANHALT** (LEP LSA) gemäß der durch die Landesregierung beschlossenen Verordnung vom 16.02.2011 (gültig ab 12.03.2011) enthält die landesbedeutsamen Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die der Entwicklung, Ordnung und Sicherung der nachhaltigen Raumentwicklung des Landes Sachsen-Anhalt zugrunde zu legen sind.

Für das Plangebiet gelten folgende, im LEP LSA festgelegte Ziele (Z), Grundsätze (G) und Erfordernisse der Raumordnung:

- Köthen (Anhalt) wurde im LEP, Z37 die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen. Mittelzentren in Sachsen-Anhalt stellen unter dem Gesichtspunkt rückläufiger Einwohnerentwicklung und der sich ändernden Altersstruktur im Land das Rückgrat für die Sicherung der öffentlichen Daseinsvorsorge für die Bevölkerung in allen Landesteilen dar.
- Im LEP 2010, Z58 ist festgelegt, dass der Standort „Köthen“ Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbefläche ist. Im Grundsatz G48 wird ergänzend ausgeführt, dass Vorrangstandorte für Industrie und Gewerbe räumlich gesichert werden, um infrastrukturell gut erschlossene Standorte für Industrieansiedlungen vorzuhalten. Diese sind verkehrsgünstig gelegen. Hier

sollen gezielt Unternehmen angesiedelt werden, die insbesondere auf Verkehrsgunst angewiesen sind. Im Grundsatz G50 wird ergänzend festgehalten, dass die Regionalplanung regional bedeutsame Standorte für Industrie- und Gewerbe im Regionalen Entwicklungsplan festlegen kann.

- Im LEP 2010, Z56 ist festgelegt, dass die Neuerschließung und Erweiterung von Industrie- und Gewerbeflächen insbesondere an Zentralen Orten, Vorrangstandorten, in Verdichtungs- und Wachstumsräumen sowie an strategisch und logistisch wichtigen Entwicklungsstandorten sicherzustellen ist. In der Begründung hierzu wird aufgeführt, dass Investoren vermehrt erwarten, dass neben betriebsnotwendigen Flächen zugleich unmittelbar angrenzende Optionsflächen zur Erweiterung bestehen. Dies kann zu Flächen über 30ha führen. An den strategisch und logistisch wichtigen Entwicklungsstandorten sind somit großflächige Gewerbe- bzw. Industriegebiete neu auszuweisen. Ergänzend wird in Grundsatz G47 ausgeführt, dass die Entwicklung attraktiver Standortbedingungen dazu führen soll, dass Arbeitsplätze sowie Aus- und Weiterbildungsplätze durch die Ansiedlung neuer und Erweiterung bestehender Betriebe gesichert und geschaffen werden.
- Die am Ostrand des Geltungsbereiches der 4. Ergänzung des Flächennutzungsplanes der Stadt Köthen (Anhalt) verlaufende Bundesstraße B 183 Richtung Bitterfeld ist im LEP 2010 als Hauptverkehrsstraße mit Landesbedeutung dargestellt.
- Die mittig des Geltungsbereiches verlaufende Bahnstrecke „Magdeburg-Leipzig Messe Süd“ ist im LEP 2010 als überregionale Schienenverbindung dargestellt.
- Die am Nordrand der Fläche verlaufende, größtenteils realisierte, Richtung Osten noch in Bau befindliche B 6n ist im LEP 2010 unter Z79 als geplante überregionale bedeutsame Hauptverkehrsstraße „Verlängerung der B 6n von der A 14 zur A 9 und über Sachsen-Anhalt hinaus“ als überregionale Verkehrsachse in Richtung Osten dargestellt (Autobahn bzw. autobahnähnliche Fernstraße).
- Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für die Landwirtschaft.

Basierend auf der Festsetzung von Köthen (Anhalt) als Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen, der stark verbesserten verkehrsinfrastrukturellen Anbindung an den überregionalen Straßenverkehr (zur BAB 14 und BAB 9) mit Fertigstellung der B 6n sowie die direkt hindurchführende Bahnlinie und die direkt angrenzende B 183 im Osten genießt der Geltungsbereich der 4. ERGÄNZUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER STADT KÖTHEN (ANHALT) höchste Lagegunst und somit Priorität bei der Ausweisung als gewerbliche Baufläche. Aufgrund dieser Lagegunst ist die Fläche besonders geeignet für große Logistikunternehmen. Die Zielsetzung Z60 „Erweiterung vor Neuerschließung“ wirkt sich hier nicht einschränkend aus, da die noch vorhandenen Erweiterungspotentiale in den bestehenden Industrie- und Gewerbegebieten für flächenintensive Ansiedlungen zu klein sind und über eine schlechtere Verkehrsanbindung verfügen. Der Standort des Geltungsbereiches der 4. ERGÄNZUNG DES

FLÄCHENNUTZUNGSPLANES ist nicht nur für produzierendes Gewerbe gedacht, sondern soll vor allem für die Ansiedlung von Logistikunternehmen und von sonstigen großflächigen Industrie-Gewerbebetrieben entwickelt werden.

Die Vorrangstandorte für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen werden räumlich gesichert, um infrastrukturell gut erschlossene Standorte für Industrieansiedlungen vorzuhalten. Für die mit einer erheblichen Flächeninanspruchnahme verbundenen Errichtung von Photovoltaikfreiflächenanlagen sollen diese Standorte wegen ihrer besonderen Lagegunst unter dem Gesichtspunkt eines effektiven Flächenmanagements nicht zur Verfügung stehen (aus Begründung zu LEP 2011, G 48).

Die vorliegende Planung entspricht daher den Zielen der Landesplanung und berücksichtigt die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse bzw. steht diesen nicht entgegen. Nach § 2 Abs. 4 LANDESENTWICKLUNGSGESETZ (LENTWG) sind Landkreise und kreisfreie Städte Träger der Regionalplanung. Ihnen obliegt die Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Fortschreibung der Regionalen Entwicklungsplanes und von Regionalen Teilgebietsentwicklungsplänen. Köthen (Anhalt) ist der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg zugeordnet.

Der **REGIONALE ENTWICKLUNGSPLAN FÜR DIE PLANUNGSREGION ANHALT-BITTERFELD-WITTENBERG** (REP A-B-W 2006) wurde durch die Regionalversammlung am 07.10.2005 beschlossen, am 09.11.2005 durch die oberste Landesplanungsbehörde genehmigt und ist seit dem 24.12.2006 in Kraft.

Der REP A-B-W befindet sich auf Grundlage der Beschlussfassung durch die Regionalversammlung am 20.09.2013 derzeit in der Neuaufstellung und trägt den Titel „REP A-B-W MIT DEN PLANINHALTEN „RAUMSTRUKTUR, STANDORTPOTENZIALE, TECHNISCHE INFRASTRUKTUR UND FREIRAUMSTRUKTUR“. Es existiert eine Beschlussfassung vom 14.09.2018 (REP A-B-W - BESCHLUSSFASSUNG 2018).

Der REP 2006, der REP - BESCHLUSSFASSUNG 2018 trifft bezüglich des Plangebietes folgende Aussagen.

- Im REP A-B-W 2006 ist Köthen (Anhalt) als landesbedeutsamer Schwerpunktstandort für Industrie und Gewerbe dargestellt (REP A-B-W 2006 5.4.1.2 Z). Im REP A-B-W – BESCHLUSSFASSUNG 2018 wird Köthen als Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen (Industriegebiet Köthen-Ost) ausgewiesen (REP A-B-W 2018 4.3.1 Z1). Dieser ist entsprechend dem Bedarf weiterzuentwickeln. Beim Standort Köthen handelt es sich um das Bestandsgebiet „Industriegebiet Köthen Ost“ sowie das geplante Gebiet „an der B 6n“ der Stadt Köthen (Anhalt).

- Der Plangebiet befindet sich wie auch die westlich, nördlich und südlich angrenzenden Flächen laut REP A-B-W 2006 innerhalb des Vorbehaltsgebietes Landwirtschaft Nr. 1 „Gebiet um Staßfurt-Köthen-Aschersleben“ (REP A-B-W 2006 5.5.1.2 Z).

Vorbehaltsgebiete ergänzen die Vorranggebiete um noch nicht endgültig abgewogene Zielsetzungen. In den ausgewiesenen Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft ist den Belangen der Landwirtschaft als wesentlicher Wirtschaftsfaktor, Nahrungsproduzent und Erhalter der Kulturlandschaft bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ein erhöhtes Gewicht beizumessen (LEP-LSA Punkt. 3.5.2)

- Der Teilbereich des Plangebietes der westlich der überregionalen Schienenverbindung gelegen ist, befindet sich gemäß REP A-B-W – BESCHLUSSFASSUNG 2018 innerhalb des Vorranggebietes für die Landwirtschaft „II Gebiet um Köthen“ gemäß Z 17 Nr. II.
- Der Teilbereich östliche der überregionalen Schienenverbindung wird als in Planung befindlicher landesbedeutsamer Industrie- und Gewerbestandort dargestellt (REP A-B-W – BESCHLUSSFASSUNG 2018 4.3.3.3 G 5) und enthält keine Festsetzung mehr als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft. Der Standort „Köthen (Anhalt) an der B 6n (Planung)“ soll überwiegend für Logistikansiedlungen vorgehalten werden.

Die Fläche dient der flächenhaften Konkretisierung des bereits vorhandenen Vorrangstandortes für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen Köthen (Anhalt) und soll nur im Bedarfsfall entwickelt werden. Parzellierungen kleiner 10 ha sollen grundsätzlich ausgeschlossen werden, da in den bereits vorhandenen Industrie- und Gewerbestandorten zunächst noch freie Flächen zur Verfügung stehen und der Standort an der B 6n gezielt für Ansiedlungen mit mindestens 10 ha Flächenbedarf zur Verfügung gestellt werden soll. Ausnahmen sind für Betriebe zulässig, die nach den Anforderungen des Immissions-schutzes an anderer Stelle im Gemeindegebiet planungsrechtlich nicht zulässig sind bzw. die auf die Standorteigenschaften des Gebietes angewiesen sind. Die Erschließung des Plangebietes selbst erfolgt erst bei konkreter Investitions-/ Ansiedlungsabsicht.

Gem. Z 3 REP A-B-W – Beschlussfassung 2018 sind innerhalb der Vorrangstandorte für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen die bauleitplanerische Festsetzung von Bauflächen für Photovoltaikfreiflächenanlagen unzulässig. Darüber hinaus ist im Falle der verbindlichen Bauleitplanung die Festsetzung der Gebietsart Gewerbe- bzw. Industriegebiet zulässig, wobei die Errichtung von raumbedeutsamen Photovoltaikfreiflächenanlagen als Gewerbebetriebe aller Art durch textliche Festsetzung auszuschließen ist.

- Die am Ostrand der Fläche verlaufende Bundesstraße B 183 Richtung Bitterfeld ist im REP 2006 als Hauptverkehrsstraße mit Landesbedeutung (REP A-B-W 2006 5.8.2.3 Z), im REP A-B-W - BESCHLUSSFASSUNG 2018 als überregional bedeutsame Hauptverkehrsstraße dargestellt
- Die den Änderungsbereich querende Bahnstrecke „Magdeburg Hbf - Leipzig Messe Süd“ ist im REP 2006 als Schienenverkehr mit Landesbedeutung und im REP A-B-W – BESCHLUSSFASSUNG 2018 als überregionale Schienenverbindung dargestellt.
- Die am Nordrand der Fläche verlaufende, inzwischen größtenteils realisierte, Richtung Osten noch in Bau befindliche B 6n ist im REP A-B-W 2006 Bestandteil des „Neubaus einer leistungsfähigen Nordharzverbindung (B 6n) von der A7 über Goslar zur A 14 bei Bernburg mit Verlängerung über Köthen zur A 9/B 184 südlich von Dessau mit dem Ziel der Erschließung des gesamten Nordharzraumes [...] sowie der Verbindung der Wirtschafts- und Fremdverkehrsregion Harz mit West-/Norddeutschland und Mittel-/Ostdeutschland [...]. Darüber hinaus ist die B 6n als überregionale Verkehrsachse nach Osteuropa in Richtung Polen vorzuhalten.“ (REP A-B-W 2006 5.8.2.2 Z Nr. 2b). Im REP A-B-W – BESCHLUSSFASSUNG 2018 wird zur B 6n folgendes festgeschrieben: „Folgende Neubauvorhaben des Bundesverkehrswegeplans sind insbesondere zu sichern: [...] Verlängerung der B 6n von der A 14 zur A 9 und über Sachsen-Anhalt hinaus als überregionale Verkehrsachse in Richtung Osten (ab A 9 noch keine geplante Trassenführung)“ (REP A-B-W – BESCHLUSSFASSUNG 2018 4.3.3.2 Z 5). Die Darstellung der Trasse erfolgt als überregional bedeutsame Hauptverkehrsstraße.

Im REP A-B-W Beschlussfassung 2018 befindet sich westlich des Plangebietes, in ca. 4 km Entfernung, der „Sonderlandeplatz Köthen (Anhalt)“ (Ziel 11) und in ca. 4 km Entfernung, im Norden/Nordosten, liegt das Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems „Ziethen“ (Grundsatz 6 Nr. 10).

Die im Rahmen der Bearbeitung der 4. Ergänzung des Flächennutzungsplanes der Stadt Köthen (Anhalt) untersuchten externen Ausgleichsmaßnahmen befinden sich innerhalb des Vorbehaltsgebiets für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems „Ziethen“, so dass die geplanten Maßnahmen den Erfordernissen der Raumordnung entsprechen.

Im SACHLICHEN TEILPLAN „DASEINSVORSORGE - AUSWEISUNG DER GRUNDZENTREN IN DER PLANUNGSREGION ANHALT-BITTERFELD-WITTENBERG“, beschlossen durch die Regionalversammlung am 27.03.2014, genehmigt durch die oberste Landesplanungsbehörde am 23.06.2014, wird laut Kap. 3.1.3.1 der im Zusammenhang bebaute Ortsteil als zentrales Siedlungsgebiet der Städte einschließlich seiner Erweiterungen im Rah-

men einer geordneten städtebaulichen Entwicklung festgelegt. Das Plangebiet befindet sich außerhalb der im Ziel 1 i. V. m. Beikarte A.2 im Anhang A des Sachlichen Teilplans „Daseinsvorsorge - Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ festgelegten räumlichen Abgrenzung des Mittelzentrums Köthen (Anhalt).

Im REP 2006 wurde das Plangebiet wie auch die angrenzenden Flächen als Bestandteil des Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft Nr. 1 „Gebiet um Staßfurt-Köthen-Aschersleben“ dargestellt. Der Bau der B 6n war zu diesem Zeitpunkt im Bereich Köthen (Anhalt) noch nicht abgeschlossen. Das Plangebiet befand sich seinerzeit nicht im Stadtgebiet von Köthen (Anhalt). Ein planerischer Zugriff seitens der Stadt Köthen (Anhalt) war somit nicht gegeben. Diese Umstände ermöglichten trotz günstiger Lage und enormer Entwicklungsperspektiven der Fläche aufgrund der zukünftigen Anbindung an überregionale Verkehrsstrassen im Zuge des Baus der B 6n bis dahin keine Ausweisung als gewerbliche Baufläche, die für die Ansiedlung von Logistikunternehmen erforderlich wäre.

Nach Abschluss der Baumaßnahmen an der B 6n, der Ermittlung des Plangebietes als Vorzugsstandort für die Ansiedlung von Gewerbe, Industrie und Logistik im Rahmen einer Standort-Alternativenprüfung sowie nach Abschluss eines Flächentausches im Rahmen einer Gebietsänderungsvereinbarung und damit einhergehend die Übernahme der Planungshoheit über das Plangebiet durch die Stadt Köthen (Anhalt) zur Vorbereitung der 4. ERGÄNZUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER STADT KÖTHEN (ANHALT) sind die rechtlichen, inhaltlichen und planerischen Voraussetzungen zur Ausweisung der Fläche als gewerbliche Baufläche gegeben.

In enger Abstimmung mit der Regionalen Planungsbehörde wurde im Rahmen der Neuauufstellung des REP dieser Entwicklung bzw. den veränderten Rahmenbedingungen Rechnung getragen. Das Plangebiet ist nunmehr im REP A-B-W - BESCHLUSSFASSUNG 2018 als landesbedeutsamer Industrie- und Gewerbestandort in der kartografischen Darstellung festgeschrieben.

Die vorliegende Planung entspricht daher den Zielen der Regionalplanung und berücksichtigt die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse bzw. steht diesen nicht entgegen.

3.2 Landschaftsplanung

Da der Geltungsbereich der 4. ERGÄNZUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES sich vor der Gebietsänderungsvereinbarung außerhalb des Stadtgebietes befand, enthält der LANDSCHAFTSPLAN KÖTHEN (ANHALT) keine Aussagen zu dieser Fläche. Für die ehemals eigenständige Gemeinde Großbadegast existiert kein Landschaftsplan.

3.3 Bauleitplanerische Vorgaben

Flächennutzungsplanung

Im FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER STADT KÖTHEN (ANHALT) war der überwiegende Geltungsbereich des Plangebietes bisher nicht enthalten. Lediglich der äußere nordwestliche Bereich ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Zuge der Gebietsänderungsvereinbarung mit der Stadt Südliches Anhalt ist die Fläche erst in das Gemeindegebiet Köthen (Anhalt) übergegangen. Im rechtswirksamen FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER GEMEINDE GROßBADEGAST ist die Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt (siehe Anlage 1 ‚Darstellungen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Großbadegast‘). Die B 183 am östlichen Rand des Plangebiets wird hier als überörtliche Verkehrsfläche, die Bahnlinie als Bahnanlage dargestellt. Archäologische Fundstellen bzw. Altlastenverdachtsfläche sind laut FLÄCHENNUTZUNGSPLAN GROßBADEGAST nicht vorhanden. Beidseitig entlang der B 183 sind Hauptversorgungsleitungen (Wasser) dargestellt.

3.4 Sonstige Planungen

Flurneuordnungsverfahren

Das Plangebiet liegt innerhalb des Flurbereinigungsverfahrens zur B 6n Köthen (Nr. 611-17KO4056). Dieses Verfahren wurde im November 2006 angeordnet mit dem Ziel, die Eigentumsverhältnisse im Verfahrensgebiet neu zu ordnen. Laut Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten (ALFF) Anhalt (Stellungnahme zum Vorentwurf der 4. Ergänzung des Flächennutzungsplanes vom 02.10.2017) erschwert die Ausweisung der Fläche als gewerbliche Baufläche das Erreichen der Ziele, vor allem die Zusammenlegung von Eigentumsflächen, und beeinträchtigt die Bewirtschaftungsverhältnisse. Mit der Anordnung des Verfahrens wurde für das gesamte Gebiet eine Veränderungssperre erlassen. Für jede geplante Veränderung ist demzufolge eine separate Zustimmung nach § 34 FLURBEREINIGUNGSGESETZ (FLURBG) beim ALFF Anhalt zu beantragen. Die zukünftigen Investoren (Eigentümer) werden als Teilnehmer in das Verfahren eintreten.

4. Bestandsaufnahme

4.1 Bestehende Nutzungen

Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich in südöstlicher Ortsrandlage von Köthen (Anhalt). Es wird durch die Bahnstrecke Magdeburg-Leipzig Messe Süd zweigeteilt. Entlang der niveaugleichen Bahnlinie erstrecken sich etwa über die Hälfte der Strecke von Norden nach Süden kleine Baum- und Gehölzbestände.

Im Norden liegt die neu gebaute Trasse der B 6n und im Osten verläuft die B 183. Im Nordosten befindet sich der Straßenknotenpunkt B 6n/ B 183 mit Zu- und Abfahrten. Die Trasse der B 6n verläuft deutlich über dem Höhengniveau der übrigen Fläche des Plangebietes. Dadurch besteht keine direkte Sichtverbindung vom Plangebiet zum Stadtgebiet. In unmittelbarer Nachbarschaft, direkt an der B 183, befindet sich innerhalb des Plangebietes eine Lagerfläche mit Hochsilo der Straßenmeisterei.

Das Plangebiet stellt sich ansonsten als reliefarme, ausgeräumte Ackerlandschaft dar. Südlich, östlich und westlich der Umgebung des Plangebietes erstrecken sich weitere großräumige Ackerschläge bzw. Grünland.

Das nahe Umfeld stellt sich folgendermaßen dar:

Westlich der Bahnlinie liegt in etwa 1km Entfernung der ehemalige Militärflugplatz mit dem Sonderlandeplatz. Nördlich der B 6n grenzt das Industrie- und Gewerbegebiet Köthen-Ost an. Daran anschließend erstreckt sich der Stadtkern von Köthen. Östlich des Plangebietes, etwa 600m entfernt befindet sich die Ortschaft Großbadegast. Sie gehört zur Stadt Südliches Anhalt.

Im Kreuzungsbereich der Großbadegaster ‚Hauptstraße‘ mit der B 183 gibt es eine Kleingartenanlage. In südlicher bzw. südwestlicher Richtung in ca. 1km Entfernung befinden sich die Ortslagen von Arensdorf und Baasdorf.

Das Plangebiet ist ca. 143,13 ha groß.



Blick auf die Gleise der Bahnstrecke Magdeburg-Leipzig, die das Plangebiet quert mit Gehölzen am Bahndamm im Hintergrund



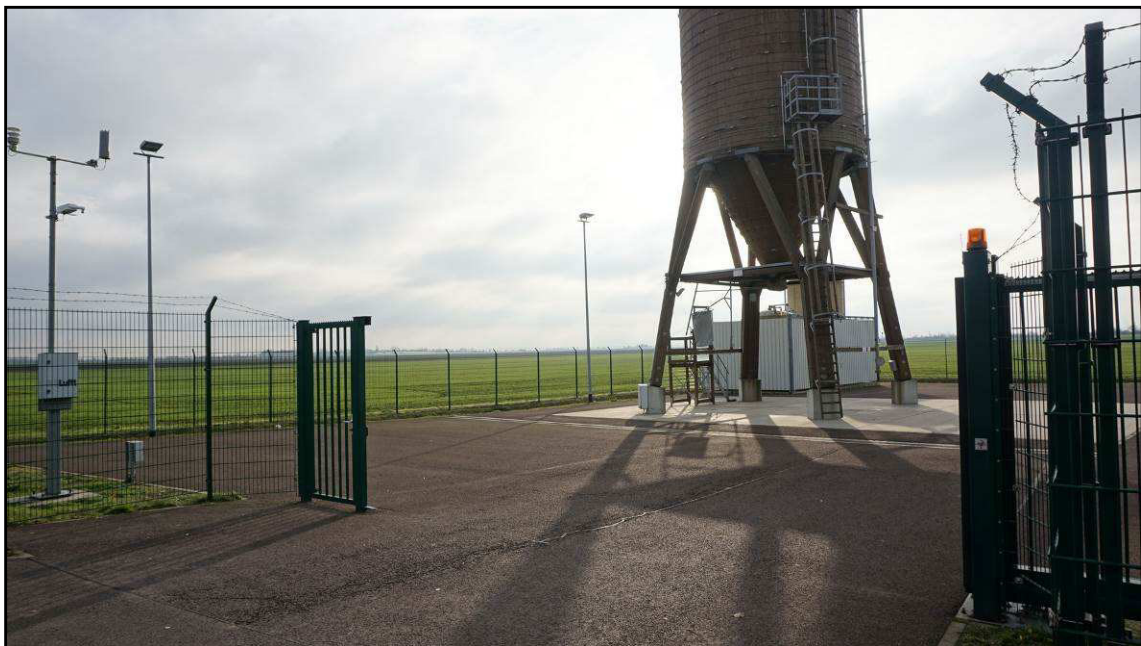
Blick von Westen über den östlichen Teil des Plangebietes; im Hintergrund befindet sich die Ortslage von Großbadegast



Blick auf den östlichen Teil des Plangebietes von der B 6n; rechts im Bild ist die Bahnlinie mit Gehölzstreifen zu erkennen



Blick auf die B 183 im Nordosten des Plangebietes; rechts ist die B 183; im Hintergrund die B 6n, die in diesem Abschnitt auf einem Damm errichtet wurde



Das Foto zeigt den Lagerplatz der Straßenmeisterei an der B 183



Blick auf das Plangebiet von der B 183 Richtung Westen; rechts ist der Lagerplatz der Straßenmeisterei; im Hintergrund verläuft die Bahnlinie



Blick von der B 183 in Richtung Süden auf das Plangebiet



Blick von der ‚Hauptstraße‘ aus Richtung Großbadegast zur Kreuzung mit der B 183; rechts im Bild befindet sich die Kleingartenanlage in der Gemarkung Großbadegast



Blick vom südöstlichen Eckpunkt des Plangebietes in Richtung Norden; im Hintergrund ist die Straßenmeisterei und die B 6n zu erkennen, rechts außerhalb des Bildes verläuft die B 183



Blick vom südöstlichen Eckpunkt des Plangebietes Richtung Westen; im Hintergrund ist die Bahnlinie mit Gehölzen entlang des Bahndamms zu erkennen

4.2 Emissionen und Immissionen

Derzeit wirken von außen Belastungen auf das Plangebiet ein. Dies sind vor allem die Verkehrsimmissionen von der B 183, von der B 6n sowie von der Bahnstrecke Magdeburg – Leipzig Messe Süd. Darüber hinaus werden aufgrund der geplanten gewerblichen Nutzung vom Gebiet selbst Emissionen ausgehen. Zum jetzigen Planungsstand sind sie nicht bekannt und können demzufolge auch nicht bewertet werden.

Als immissionsempfindliche Nutzung ist die vorhandene Kleingartenanlage anzusehen, Wohnnutzungen sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

Im Rahmen der zur Schaffung des Baurechts auf der Fläche erforderlichen Bebauungsplanverfahren werden die bestehenden und die zukünftigen Emissions- und Immissionssituationen ermittelt und bewertet. Die voraussichtlichen Auswirkungen auf das Umfeld werden zudem im Rahmen einer Umweltprüfung bewertet und geeignete Minimierungs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Lärmbelastung

Aufgrund der im Norden verlaufenden B 6n, der B 183 im Osten sowie der Bahnlinie bestehen auf der Fläche des Plangebietes Lärm-Vorbelastungen. Diese führen grundsätzlich nicht zur Beeinträchtigung der beabsichtigten Ausweisung einer gewerblichen Baufläche. Im Zuge einer späteren Ansiedlung von Betrieben und des damit neu entstehenden Andienungsverkehrs (Bau neuer Straßen, ggf. auch Anbindung an die vorhandene Bahnlinie) entstehen vielmehr über die Vorbelastungen hinaus zusätzliche

Lärmemissionen, die sich auf das Gebiet und das Umfeld negativ auswirken könnten. Aufgrund der Lage weit abseits sensibler Wohnnutzungen (Dörfer im Süden mehr als 1km entfernt / Großbadegast im Osten 600m entfernt) und der Abschottungsfunktion der B 6n im Norden sind keine negativen Auswirkungen auf Wohnnutzungen zu erwarten. Zusätzlich können mit Hilfe einer Durchgrünung des Plangebietes sowie Schaffung größerer Grünzonen entlang der B 183, insbesondere auch im Bereich der Einmündung der ‚Hauptstraße‘ von Großbadegast auf die B 183 (hier grenzt die Kleingartenanlage unmittelbar an), mögliche Beeinträchtigungen reduziert werden. Nach ständiger Rechtsprechung unterliegen Kleingartenanlagen dem Schutzstatus eines Mischgebietes. Nachts bestehen keine Schutzansprüche, da es hier planungsrechtlich untersagt ist, einen dauerhaften Wohnsitz zu unterhalten. Gegebenenfalls sind Gliederungen, Nutzungseinschränkungen und Abstände von Emittenten im Rahmen der Bebauungsplanung zu regeln.

Insgesamt ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung empfehlenswert, eine schalltechnische Untersuchung durchzuführen und eine Geräuschkontingentierung vornehmen zu lassen.

Luftverschmutzung

Die Fläche ist in ihrer jetzigen Nutzung (Landwirtschaft) durch das Einwirken von Luftschadstoffen resultierend aus den benachbarten, stark befahrenen Straßen belastet. Bei Umsetzung des Planvorhabens entstehen zusätzliche Emissionen aufgrund des sich ansiedelnden Gewerbes sowie des neu entstehenden Andienungsverkehrs.

Bodenbeeinträchtigung

Der Boden auf der Fläche ist derzeit durch landwirtschaftlich bedingten Dünger- und Pestizideinsatz belastet. Darüber hinaus können Luftschadstoffe im Boden gelöst werden. Bei Umsetzung des Planvorhabens (gewerbliche Baufläche und Grünflächen) wird eine Veränderung der Bodenstruktur durch Neuversiegelungen, aber auch durch Grünflächen, erfolgen.

Landschaftsbild / Visuelle Beeinträchtigungen

Derzeit weist das Landschaftsbild aufgrund der ebenen Reliefstruktur und der monotonen Nutzung kaum visuelle Qualität auf. Mit der Umsetzung des Vorhabens werden infolge der Errichtung von Gebäuden und Verkehrswegen Veränderungen des Landschaftsbildes erfolgen, die zu einer negativen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes führen. Durch Begrünungsmaßnahmen im Plangebiet können diese Auswirkungen gemindert werden. Die vorliegende Planung trifft diesbezügliche entsprechende Darstellungen mittels Grünflächen im Randbereich des Plangebietes.

4.3 Altlasten

Der Landkreis Anhalt-Bitterfeld, Umweltamt verfügt als zuständige Behörde über ein flächendeckendes Kataster von altlastenverdächtigen Flächen und schädlichen Bodenveränderungen im Landkreis Anhalt-Bitterfeld. Für den Geltungsbereich der 4. ERGÄNZUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES liegen nach jetzigem Kenntnisstand keine Hinweise dieser Art vor. Dem FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER GEMEINDE GROßBADEGAST ist zu entnehmen, dass südwestlich des Plangebietes eine Altlastenverdachtsfläche (eh. Deponie) besteht. Dies hat jedoch keine Auswirkungen auf das Plangebiet selbst.

4.4 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes der 4. ERGÄNZUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER STADT KÖTHEN (ANHALT) befinden sich keine Baudenkmale gemäß § 2 (2) DENKMSCHG LSA. Ebenfalls sind keine archäologischen Fundstellen aus ur- und frühgeschichtlicher Zeit bekannt.

4.5 Naturschutz

Im Plangebiet der 4. ERGÄNZUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER STADT KÖTHEN (ANHALT) befinden sich keine Schutzgebiete.

Im räumlichen Geltungsbereich der Planergänzung befinden sich Schutzobjekte nach dem Naturschutzrecht. Hierbei handelt es sich um gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 8 des NATURSCHUTZGESETZES DES LANDES SACHSEN-ANHALT (NATSchG LSA) gesetzlich geschützte Heckenbestände an der Bahnlinie sowie um gemäß § 21 Abs. 1 Satz 1 NatSchG LSA gesetzlich geschützte Baumreihen am ‚Arendsdorfer Feldweg‘ im westlichen Teil des räumlichen Geltungsbereiches.

5. Städtebauliches Leitbild / Standortdiskussion

Im Kapitel 2.1 „Anlass der Planung“ wurde schon ausführlich auf die deutliche Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur durch Realisierung der Straßenbaumaßnahme B 6n eingegangen. Dies ist für die Bedeutung der Stadt Köthen (Anhalt) als Gewerbe- und Industriestandort von höchster Bedeutung.

Im Zusammenhang mit dem Bau der B 6n bewertete das Institut der deutschen Wirtschaft Köln Consult GmbH (IW Consult GmbH) im Rahmen einer Studie die wirtschaftlichen Chancen der Region, insbesondere der Stadt Köthen (Anhalt), durch die Verbesserung der Verkehrsanbindung an das Autobahnnetz als sehr positiv.

Wichtige Ergebnisse zu Köthen (Anhalt) sind:

- Vom Bau der B 6n wird der Standort Köthen generell profitieren.
- Die verbesserte verkehrsinfrastrukturelle Anbindung an den überregionalen Straßenverkehr (zur BAB 14 und BAB 9) wertet das Gewerbegebiet Köthen-West und das Gewerbe- und Industriegebiet Köthen-Ost deutlich auf.
- Flächen im Umfeld der B 6n sind insbesondere für Unternehmen mit hohen Anforderungen an eine gute verkehrstechnische Erschließung attraktiv. Hierzu zählt vor allem der Logistikbereich.
- Der Raum Köthen wird voraussichtlich als Logistikstandort attraktiver werden. Dafür spricht neben der direkten Anbindung an die B 6n auch die Lage als Bahnknotenpunkt mit direkter Anbindung an den nächstgelegenen Binnenhafen (Aken (Elbe)) und die gute Anbindung an den Interkontinentalflughafen Halle/Leipzig über die BAB 14 bzw. die BAB 9 gegeben. Köthen (Anhalt) hat langfristig das Potenzial, sich zum logistischen Knotenpunkt in der Region zu entwickeln, da es Straßen-, Schienen-, Wasser- und Luftverkehrsnetze miteinander verknüpfen kann.

Basierend auf den Ergebnissen dieser Studie sah die Stadt Köthen (Anhalt) einen Planungsanlass für die Erstellung einer „**STÄDTEBAULICHEN PLANUNG FÜR LOGISTIK, GEWERBE, INDUSTRIE DER STADT KÖTHEN (ANHALT) – STANDORTALTERNATIVEN-PRÜFUNG**“ als Grundlage für die Neuausweisung eines Standortes für Logistik, Gewerbe und Industrie im Stadtgebiet. Die Ergebnisse dieser Planung stellte seinerzeit die Grundlage dar für die 35. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER STADT KÖTHEN (ANHALT) dar.

Die Vorgehensweise, Kriterien und Ergebnisse dieser Planung werden nachfolgend zusammenfassend dargestellt.

Die Bearbeitung der städtebaulichen Planung erfolgte in zwei Stufen:

1. Ermittlung von potenziellen Logistikstandorten und
2. Vergleichende Bewertung der einzelnen Standorte/ Flächen.

zu 1.

Vor der vergleichenden Bewertung einzelner Flächen wurde eine Auswahl potenzieller Standorte für Logistik, Gewerbe und Industrie nach (objektivierbaren) flächenhaften Kriterien durchgeführt. Als Suchraum wurde ein Korridor entlang der B 6n definiert. Des Weiteren werden zwei Abstandsradien als Pufferzone zu schutzwürdigen Nutzungen angenommen. Zum einen im Radius von 500 m zum Siedlungsraum (im Zusammenhang bebaute Ortsteile gemäß § 34 BAUGB) sowie Wohngebieten gemäß §§ 3 und 4 BAUNVO. Der geringere Abstand mit einem Radius von 300 m wird zu Wohnbebauung im Außenbereich gemäß § 35 BAUGB sowie zu Kleingartenanlagen eingehalten. Diese Abstände gehen über die empfohlenen Abstände gemäß Abstandsliste hinaus. Es wird Wert darauf gelegt, dass Standorte möglichst uneingeschränkt und konfliktfrei reali-

sierbar sind, auch bei einer späteren Erweiterung des Standortes für Logistik, Gewerbe und Industrie bzw. einer intensiveren Nutzung.

Auf eine weitere Abschichtung mittels Tabu- und Restriktionsbereichen wurde verzichtet, weil die hierfür in Frage kommenden Gebiete, wie z. B. Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, NATURA 2000-Gebiete, FFH-Gebiete, Wald im Sinne des Waldgesetzes, im Untersuchungsraum nicht vorkommen.

zu 2.

Die in der ersten Bearbeitungsstufe ermittelten Potenzialflächen wurden anhand eines Kriterienkataloges auf ihre Geeignetheit als Standort für Logistik, Gewerbe und Industrie untersucht. Die Bewertung erfolgte für jeden Standort einzeln und gliedert sich nach städtebaulichen und landschaftsökologischen Kriterien.

Städtebauliche Kriterien

Die Einzelkriterien wurden in sog. 'Kriterienblöcken' zusammengefasst und erhielten eine gemeinsame Bewertung. Als Planungsvorgaben wurden der Regionale Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W), der Flächennutzungsplan und der Landschaftsplan der Stadt Köthen (Anhalt) ausgewertet.

Flächeneigenschaften

Größe und Zuschnitt (mindestens 40ha, Zuschnitt kompakt und geometrisch)

Erweiterungsoptionen

Beschaffenheit und Topographie (möglichst ebenes Gelände, hohe Versickerungsfähigkeit)

Städtebaulicher Kontext

Nutzungsstruktur des Umfeldes (Konfliktpotentiale im Umfeld)

Agglomeration/Arrondierung (positive Effekte durch Verbund mit Bestandsflächen)

Sonstige Eignung (Eignung für andere Nutzungen / konkurrierende Ansprüche)

Lagegunst

Anbindung an B 6n (niveau- und kreuzungsfrei)

Gleisanschluss (möglichst geringe Kosten verkehrliche/stadttechnische Erschließung)

Erschließungsaufwand

Nutzungskonflikte

Angrenzende schutzwürdige Nutzungen (Wohngebiete)

Altlasten/Archäologie/Kampfmittel (hoher Kostenaufwand für Beseitigung)

Vorhandene Leitungen (Nutzungseinschränkung)

Flächenverfügbarkeit

Anzahl privater und öffentlicher Eigentümer (möglichst gering)

Umsetzbarkeit (einschränkend sind bestehende Nutzungen)

Die Bewertung der **städtebaulichen Einzelkriterien** erfolgt in den Einstufungen:

Einzelkriterien		
+ = geeignet	o = bedingt geeignet	- = nicht geeignet

Die Einzelkriterien werden in sog. 'Kriterienblöcken' thematisch zusammengefasst und erhalten eine gemeinsame Bewertung in den Kategorien

Kriterienblock		
geeignet	bedingt geeignet	nicht geeignet

Wenn ein wesentliches Kriterium nicht erfüllt ist, das eigentlich zum Ausschluss der Fläche führen würde, wird dies hervorgehoben. Die Bewertung wird jedoch wegen der besseren Vergleichbarkeit der potenziellen Flächen untereinander trotzdem fortgeführt.

Kriterienblock
wesentliches Kriterium nicht erfüllt

Landschaftsökologische Kriterien

Auf allen Flächen besteht aufgrund der zu erwartenden hohen Versiegelung (z.B. GRZ 0,8) ein Eingriff in den Naturhaushalt, der erhebliche negative Auswirkungen auf die nachfolgend aufgeführten Schutzgüter besitzen und die durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen werden müssen.

Die landschaftsökologische Bewertung unterscheidet sich im Vergleich zur städtebaulichen Bewertung dadurch, dass die einzelnen Schutzgüter zum einen hinsichtlich der Bestandssituation ('Bestand/ Bedeutung') bewertet wurden und zum anderen eine Abschätzung hinsichtlich der Auswirkungen durch die Planung erfolgte.

Wichtiger Grundsatz bei der Beurteilung ist zudem, dass je natürlicher, struktureicher sich die Situation des Flächenbestandes und des Umfeldes vor der Nutzungsänderung darstellt, desto geringer die Eignung der Fläche als Standort für eine Gewerbeansiedlung ist.

- Schutzgut Mensch

(Nähe zu schutzwürdigen Nutzungen / Ausstattung für Erholung / Wertminderung durch Nähe zu Gewerbe, Verkehrsstrassen)

- Schutzgut Pflanzen/ Tiere
(Ausstattungsgrad der Fläche und des Umfeldes mit Biotopstrukturen / Quantität und Qualität)
- Schutzgut Boden
(Versiegelungsfläche/ Fruchtbarkeit Boden)
- Schutzgut Wasser/ Grundwasser
(Versickerungsfähigkeit Boden / Abflussverhalten und Grundwasserneubildungsrate / Oberflächengewässer)
- Schutzgut Klima/ Luft
(Frischlufterzeugung / Kleinklima / Vorbelastung durch B 6n)
- Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild
(Visueller Eindruck der Fläche / Lage zu Gewerbe und Verkehrstrassen)
- Schutzgut Kultur- und Sachgüter
(Vorhandensein von Altlasten / Kulturdenkmälern)

Die **landschaftsökologische Bewertung** mittels Einzelkriterien erfolgt in den Einstufungen:

Einzelkriterien		
g = gering	m = mittel	h = hoch

Diese Bewertungen werden bei der Beurteilung der Auswirkungen durch die Planung in die folgenden Bewertungsstufen überführt:

Kriterienblock		
unproblematisch	bedingt geeignet	erheblich negative Auswirkungen

Ergebnisse der Städtebaulichen Planung für Logistik/Gewerbe/Industrie der Stadt Köthen (Anhalt)- Standortalternativenprüfung

Insgesamt wurden in der Städtebaulichen Planung **7 Standorte** entlang der B 6n untersucht. Hierbei handelt es sich um einheitlich ackerbaulich genutzte Flächen, die randseits durch eine mehr oder weniger vorbelastete Nutzung durch Gewerbe und Erschließung gekennzeichnet sind.

Im Ergebnis der Untersuchung wurde ersichtlich, dass die Flächen gemäß den ausgewählten Kriterien einen unterschiedlichen Grad der Eignung als Gewerbefläche aufwei-

sen. Die Ergebnisse sind eindeutig und die Flächen werden als **NICHT, BEDINGT, GUT** oder **AM BESTEN** geeignet klassifiziert.

Die Beurteilung der Einzelflächen ist im Folgenden aufgeführt.

Fläche 1

nicht als Standort für Logistik/ Gewerbe/ Industrie geeignet, jedoch zur Erweiterung des Gewerbegebiets Ost gut geeignet

- Kriterium erforderliche Flächengröße von mindestens 40ha nicht erfüllt
- die Fläche ist entsprechend den übrigen städtebaulichen Kriterien gut geeignet, lediglich die Flächenverfügbarkeit erhält eine mittlere Wertung
- für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Geologie und Boden, Wasser sowie Klima/ Luft ergeben sich erhebliche negative Auswirkungen

Fläche 2

nicht als Standort für Logistik/ Gewerbe/ Industrie geeignet, ist jedoch zur Erweiterung des Gewerbegebiets Ost gut geeignet

- Kriterium erforderliche Flächengröße von mindestens 40ha nicht erfüllt
- die Fläche ist entsprechend den übrigen städtebaulichen Kriterien geeignet bis bedingt geeignet. Insbesondere der städtebauliche Kontext und Nutzungskonflikte wird aufgrund möglicher Nachbarschaftskonflikte im Vergleich zur Fläche 1 ungünstiger beurteilt
- für alle Schutzgüter ergeben sich bedingte (mittlere) Eignungen als Gewerbegebiet

Fläche 3a

am **besten geeigneter** Standort für die Ansiedlung von Logistik/ Gewerbe-/ Industrie im Stadtgebiet

- alle wesentlichen städtebaulichen Kriterien erfüllt
- für alle Schutzgüter ergeben sich im Durchschnitt bedingte (mittlere) Eignungen als Gewerbegebiet

Fläche 3b

als Standort für die Ansiedlung von Logistik/ Gewerbe/ Industrie **bedingt** geeignet

- geringerer Erfüllungsgrad der städtebaulichen Kriterien als Fläche 3a
- negativ: fehlende Arrondierung mit der bebauten Ortslage
- negativ: ungenügende Einfügung des Standortes in die vorhandene Nutzungsstruktur
- für alle Schutzgüter ergeben sich bedingte (mittlere) Eignungen als Gewerbegebiet

Fläche 4

nicht als Standort für Logistik/ Gewerbe/ Industrie geeignet

- keine Anbindung an B 6n
- negativ: Kriterium städtebaulicher Kontext nicht geeignet
- für alle Schutzgüter ergeben sich bedingte (mittlere) Eignungen als Gewerbegebiet bzw. erhebliche negative Auswirkungen

Fläche 5

als Standort für die Ansiedlung von Logistik/ Gewerbe/ Industrie **bedingt** geeignet

- hinsichtlich Flächeneigenschaften geeignet
- die übrigen städtebaulichen Kriterien nur bedingt geeignet, isolierter Standort
- für alle Schutzgüter ergeben sich bedingte (mittlere) Eignungen als Gewerbegebiet bzw. erhebliche negative Auswirkungen

Fläche 6

derzeit nicht als Standort für Logistik/ Gewerbe/ Industrie geeignet

- hinsichtlich der städtebaulichen Kriterien Flächeneigenschaften, städtebaulicher Kontext, Standortfaktor-Lagegunst und Nutzungskonflikte für die Entwicklung als Gewerbefläche gut geeignet
- hinsichtlich der städtebaulichen Kriterien ‚Flächenverfügbarkeit‘ und ‚Planungsvorgaben‘ nicht geeignet, da Lage nicht innerhalb des Gemeindegebietes der Stadt Köthen (Anhalt)
- für alle Schutzgüter ergeben sich unproblematische bis bedingte (mittlere) Eignungen als Gewerbegebiet.

Die **Fläche 6** weist zwar im Vergleich zur Fläche 3a weitaus bessere Bewertungsergebnisse auf, einer Ausweisung standen jedoch im Jahre 2014 die negativen Bewertungen hinsichtlich der Planungsvorgaben und der Flächenverfügbarkeit (Fläche befand sich nicht innerhalb des Gemeindegebietes der Stadt Köthen (Anhalt), sondern gehörte zur Stadt Südliches Anhalt) entgegen. Die Eingemeindung nach Köthen (Anhalt) mit Hilfe eines Flächentausches erschien damals kurzfristig nicht umsetzbar, so dass seitens der Stadt Köthen (Anhalt) die Fläche 3a als Vorzugsvariante priorisiert wurde und der Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur 35. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES bezogen auf diese Fläche gefasst wurde.

Nachfolgend wird noch einmal zusammenfassend dargestellt, warum die **Fläche 6** am besten für die Ausweisung als Gewerbe-, Industrie- bzw. Logistikstandort geeignet und hier diese hier städtebaulich sinnvoll ist.

- Raumordnerische Vorgaben stehen dem Vorhaben auf der Fläche nicht (mehr) entgegen. Die Fläche liegt nach Flächentausch und Gebietsänderungsvereinbarung innerhalb des Gemeindegebietes der Stadt Köthen (Anhalt). Die Fläche

wird im REP - GEÄNDERTER 2. ENTWURF 2018 als Landesbedeutsamer Industrie- und Gewerbestandort ausgewiesen.

- Die Fläche ist mit 94,63ha für heutige Ansprüche von Gewerbe-, Industrie- und Logistikunternehmen ausreichend groß.
- Die Fläche ist eben und damit mit geringem Flächenaufbereitungsaufwand wirtschaftlich zu erschließen und zu bebauen. Sie ist ebenfalls kompakt und geometrisch (quadratisch, rechteckig) zugeschnitten und eröffnet demzufolge größtmögliche Freiheit bei der Anordnung der Gebäude, Nebenanlagen sowie des Freigeländes. Die Versickerungsfähigkeit ist aufgrund des Flurwasserabstands von mehr als 5m günstig.
- Die Fläche liegt mit Ausnahme der im Südosten angrenzenden Kleingartenanlage abseits sensibler, schutzbedürftiger Wohnnutzungen. Somit ist von keinen bzw. nur äußerst geringen negativen Einwirkungen auf die benachbarten Nutzungen auszugehen. Zur Stadt Köthen (Anhalt) bietet die höher gelegene Trasse der B 6n eine städtebauliche bzw. visuelle Zäsur. Der Damm schottet den Siedlungsbereich ebenfalls gegen evtl. entstehende Lärmemissionen aus dem zukünftigen Gewerbegebiet ab.
- Bei einer Entwicklung der Fläche als Gewerbegebiet entstehen Agglomeratoneffekte. Nördlich der B 6n erstreckt sich bereits das Industrie- und Gewerbegebiet Köthen - Ost. Zwischen diesem Gebiet und der Bahntrasse bestehen noch Freiflächen (Äcker), die für eine Erweiterung des Gebietes Köthen-Ost auch aufgrund der guten Anbindungsmöglichkeit an die B 6n genutzt werden könnten und zu einer Aufwertung dieses Standortes führen würden. Gemeinsam mit dem Gewerbebestand, den Ergänzungspotenzialen und der neu dargestellten gewerblichen Baufläche könnte die schon bestehende Gewerbeachse östlich der Bahntrasse weiter fortgeführt, aufgefüllt und von Norden und Süden an den Knotenpunkt der B 6n / B 183 herangeführt werden. Hierdurch entstünde eine gewerbliche Konzentration, die auch dazu führt, dass infrastrukturelle Einrichtungen gemeinsam genutzt werden. Dies entspricht dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.
- Die Fläche liegt direkt an der B 6n und der niveau- und kreuzungsfreien Auf-/Abfahrt B 6n - B 183. Hierdurch weist sie eine hohe Lagegunst auf. Über die B 6n sind die BAB 14 und BAB 9 schnell zu erreichen. Ebenfalls direkt neben der Fläche verläuft eine Bahntrasse. Die Herstellung eines Gleisanschlusses als direkter Anschluss an die Strecke 6403 Magdeburg-Leipzig Messe Süd ist möglich. Zusätzlich könnte der vorhandene Güterbahnhof im Südosten des Stadtgebietes genutzt werden.
- Die Fläche kann verkehrstechnisch, aber auch versorgungstechnisch (Wasser, Abwasser, Strom, Gas, Telekom usw.) mit geringem Aufwand an das bestehende Netz angeschlossen werden, da in unmittelbarer Nachbarschaft, z.B. entlang der B 183, schon wichtige Versorgungsleitungen verlaufen.
- Auf der Fläche sind keine Altlasten, archäologische Denkmäler, unter- oder oberirdische Leitungen, Gebäude oder Einrichtungen bekannt, die gesichert,

beseitigt oder verlegt werden müssten. Somit ist eine uneingeschränkte Nutzung der Fläche ohne vorherige Beräumungen möglich.

- Die Fläche bis auf den Gehölzbestand am östlichen Rand der Bahntrasse keinerlei Vegetation auf. Wertvolle Biotopstrukturen sind somit nicht vorhanden. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ist nicht von schützenswerten Tierpopulationen auszugehen.
- Von einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes bzw. der Erholungsfunktion ist aufgrund der Lage der Fläche inmitten von ausgeräumten Ackerfluren nicht auszugehen.
- Ausreichend große und geeignete Flächen für Begrünungsmaßnahmen sind vorhanden.

Aus der Entwicklung der Fläche als gewerbliche Baufläche ergeben sich aber auch negative Aspekte. Es handelt sich um eine derzeit ackerwirtschaftlich genutzte Fläche mit hoher Fruchtbarkeit/ Bodenwertzahl. Bei einer Entwicklung als Gewerbestandort wird der Landwirtschaft eine wertvolle Fläche entzogen. Zudem gehört die Fläche zu einem großräumigen Kaltluftentstehungsgebiet südlich der Stadt, welches zur Be-/ Entlüftung des Stadtgebietes beiträgt. Diese Funktion ist jedoch bereits aufgrund der Trasse der B 6n, die in diesem Abschnitt auf einem Damm verläuft, beeinträchtigt bzw. gestört.

Entsprechend der im Umweltbericht durchgeführten Bodenfunktionsbewertung ergibt sich für das Plangebiet auf Grund der hohen Ertragsfähigkeit eine positive Bewertung. Die Böden im Plangebiet unterliegen folglich einer hohen Schutzbedürftigkeit. Zu diesem Ergebnis käme man aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung im Übrigen auch bei den Alternativstandorten.

Aus dem zuvor Dargestellten wird deutlich, dass die Darstellung der Fläche als gewerbliche Baufläche aus städtebaulichen, verkehrstechnischen und infrastrukturellen Gründen an dieser Stelle im Stadtgebiet von Köthen (Anhalt) gerechtfertigt und sinnvoll ist. Die wirtschaftlichen Entwicklungschancen, verbunden mit der Schaffung neuer Arbeitsplätze, die sich aufgrund des Ausbaus der B 6n und damit der schnellen Anbindung an das Autobahnnetz ergeben, werden somit genutzt. Zudem wird das im Osten von Köthen (Anhalt) schon vorhandene Gewerbe bandartig entlang der B 183 weiter Richtung Süden fortgeführt, was Agglomerationseffekte begünstigt. Die Weiterentwicklung von Gewerbe erfolgt im Südosten von Köthen (Anhalt) abseits sensibler Wohnnutzungen und anderer schützenswerter Funktionen, so dass es hier zu keinen Belastungen und negativen Auswirkungen auf die Einwohner kommt. Das Gebiet beinhaltet ausreichend Flächenpotenzial, um durch Be- und Eingrünungsmaßnahmen eine Einbettung des Gebietes in das landschaftliche Umfeld zu gewährleisten.

6. Erschließung

6.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebiets ist über die B 183 gegeben. Bei der Entwicklung der Fläche als Gewerbestandort ist die nach § 9 BUNDESFERNSTRAßENGESETZ (FSTG) festgelegte Bauverbotszone von 20m und die Baubeschränkungszone von 40m gemessen vom äußeren befestigten Fahrbahnrand der B 6 und der B 183 einzuhalten.

Innerhalb des Gebietes ist der Bau von Erschließungsstraßen nötig, die über einen zentralen Knotenpunkt auf die B 183 führen müssen. Hierbei ist zu beachten, dass gemäß § 12 FStG ein neuer Knoten entsteht. Der Träger der Straßenbaulast der neu hinzukommenden Straße hat die Kosten des neuen Knotenpunktes zu tragen. Ebenfalls sind die dabei entstehenden Mehrkosten für die Unterhaltung zu erstatten. Für den Erhalt der Genehmigung zum Bau des neuen Knotenpunktes ist der Landesstraßenbaubehörde eine vollständige Projektunterlage gemäß RE 2012 vorzulegen. Diese bildet des Weiteren die Grundlage für die aufzustellende und abzuschließende Kreuzungsvereinbarung. Mit dem Bau des Knotenpunktes darf erst nach Abschluss der Kreuzungsvereinbarung begonnen werden.

Hinsichtlich eines möglichen Gleisanschlusses weist die Deutsche Bahn AG in ihrer Stellungnahme vom 13.10.2017 darauf hin, dass dieser als direkter Anschluss aus den Gleisen der Strecke 6403 Magdeburg Hbf – Leipzig Messe Süd mit vollständiger sicherungstechnischer Ausrüstung im elektronischen Stellwerk herzustellen wäre. Dabei ist mit entsprechenden Kosten für die baulichen Anlagen wie auch für die Einbindung in das Stellwerk zu rechnen. Die Bedienung des Anschlusses unterliegt dann den Restriktionen des Zugverkehrs der Strecke, sollte aber bei entsprechender sicherungstechnischer Ausrüstung in Fahrplanfenstern auch tagsüber möglich sein. Bei entsprechender Häufigkeit der Bedienung des Anschlusses wäre eine abfahrtsbereite Fertigstellung der Züge bereits im Anschluss zu empfehlen, um das ansonsten erforderliche häufige Rangieren der Wagengruppen bei Empfang und Versand vom Bahnhof Köthen in den Anschluss und zurück zu vermeiden.

Eine eisenbahntechnische Erschließung des Grundstücks über ein bestehendes Bahnhofsgleis (infrage käme das Gleis 117 – künftig im ESTW Gleis 27 – zum Anschluss Lipsia) würde die Kosten der sicherungstechnischen Einbindung in das ESTW sowie den Rangieraufwand in der Bedienung des Anschlusses minimieren. Das Gleis endet derzeit ca. in Höhe des Bahn-km 52,0 (die nördliche Grundstücksgrenze des geplanten Gewerbestandstücks liegt im km 52,5). Allerdings ist zu beachten, dass die vor einigen Jahren errichtete Straßenüberführung der B 6n keinen Raum bietet, das Gleis in den vorhandenen Abmessungen unter der Brücke nach Süden zu verlängern. Die Kosten für die erforderliche neue Straßenüberführung würden den Vorteil der geringen Kosten im ESTW wohl übersteigen, ggf. sollten die möglichen Varianten aber im Rahmen einer Studie gegenüber gestellt werden.

Wenn die Herstellung eines Bahnanschlusses für das gesamte Gewerbegrundstück weiter verfolgt wird, wird seitens der Deutsche Bahn AG empfohlen, die Varianten und die Aufgabenstellung möglichst kurzfristig mit der DB Netz AG abzustimmen. Es ist zu beachten, dass nötige Softwareänderungen im elektronischen Stellwerk wie auch der Bedarf an Sperrpausen zur Einrichtung und Einbindung des Anschlusses einen mindestens 5-jährigen Planungsvorlauf benötigen.

Die Deutsche Bahn AG informiert mit Stellungnahme vom 04.10.2018 über die Prüfung der Anbindemöglichkeit des Plangebiets, mit dem Ziel der Entwicklung des Gewerbe- und Industriegebietes an den Bahnhof Köthen. Grundsätzlich besteht aus Sicht der DB AG die Möglichkeit, das Plangebiet über einen neuen Gleisanschluss zu erschließen. Aufgrund der Lage der neuen Anschlussweiche an den durchgehenden Hauptgleisen der Strecke 6403 Magdeburg Hbf – Leipzig Messe Süd, hätte die Neuerrichtung starken Einfluss auf die Kapazität der Strecke. Aus diesem Grund benötigt die DB AG für die Festlegung der Lage der Anschlussweiche sowie der notwendigen Ausrüstung mit Sicherungstechnik, ein Betriebsprogramm des künftigen Anschlusses (Bedienungshäufigkeit, Aufkommen an Wagen/Zügen und Zeitpunkte der Bedienung). Die Planungs- und Baukosten des Anschlusses sind vollständig durch den Vorhabenträger zu tragen. Die DB AG weist auf die Möglichkeit der Förderung durch den Bund über die Gleisanschlussförderung hin. Außerdem laufen im Bahnhof Köthen voraussichtlich bis zum Jahr 2028 Bauarbeiten zur Erneuerung der Infrastruktur und deren Anpassung an die künftigen verkehrliche Anforderungen. Gegen Erstattung der anfallenden Kosten erklärt sich die DB AG dazu bereit, eine Machbarkeitsstudie bzw. Planungen für den Anschluss anzufertigen.

Das Eisenbahn-Bundesamt weist in seiner Stellungnahme vom 05.10.2018 darauf hin, dass keine Flächen, die mit Bahnbetriebsanlagen belegt sind oder waren, überplant werden dürfen. In diesen Bereichen gilt gem. § 38 BAUGB ein Fachplanungsvorbehalt, so dass die betroffenen Flächen einer kommunalen Planung bis zu einer ggf. durchgeführten Freistellung von Bahnbetriebszwecken nach § 23 ALLGEMEINES EISENBAHNGESETZ (AEG) nicht zugänglich sind.

6.2 Wasserwirtschaftliche Erschließung

Trinkwasser

Das Plangebiet ist derzeit nicht an die Trinkwasserversorgung angeschlossen. Eine konkrete Aussage zur Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser kann seitens der MIDEWA GmbH erst nach erfolgter Bedarfsanmeldung erfolgen.

Die Trinkwasserversorgungsleitungen DN 250 PVC und DN 300 AZ sowie das dazu parallel verlaufende Steuerkabel tangiert das Plangebiet. Die genaue Lage und Überdeckung der Leitungen sind zum Teil unbekannt. Eine Überbauung der Versorgungslei-

tungen wird mit Ausnahme neu zu errichtender Zufahrstraßen nicht gestattet. Bei Baum- und Strauchpflanzungen innerhalb der dargestellten Grünflächen ist ein Sicherheitsabstand von mindestens 2,50m zu den Trinkwasserleitungen einzuhalten.

Niederschlagswasser

Aus Gründen der besseren Grundwasserneubildungsrate sollte das Regenwasser im Plangebiet möglichst versickert werden. Auf Grund des sehr heterogenen Schichtenaufbaus des Untergrundes (vgl. Landesbohrdatenbank) bzw. überwiegen Geschiebemergel (vgl. Lithofazier-Quartär- Blatt 2365-Dessau) ist eine Prüfung der örtlichen Bodenverhältnisse notwendig. Es sollen die Möglichkeiten einer gedrosselten zentralen Ableitung mit Rückhaltung oder ggf. zentralen Versickerung untersucht werden, um die notwendige Entsorgungssicherheit zu gewährleisten.

Gemäß der Stellungnahme der unteren Wasserbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld vom 15.10.2018 ist die Versickerungseignung vor Ort vermutlich nicht gegeben. Oberflächennah stehen mächtige Schluff- und Tonschichten an und vor Konkretisierung einzelner Bauvorhaben ist deshalb die Entsorgung des Niederschlagswassers zu klären. Es stehen darüber hinaus keine Oberflächengewässer zur Einleitung zur Verfügung. Deshalb sind Rückhaltungen einzuplanen bzw. abflussminimierende Maßnahmen bei der Bauausführung zu berücksichtigen (geringer Versiegelungsgrad, Gründächer etc.).

Wird Niederschlagswasser von befestigten Flächen versickert oder in ein Oberflächengewässer eingeleitet, stellt dies eine Gewässerbenutzung gemäß § 9 WASSERHAUSHALTSGESETZ (WHG) dar und bedarf gemäß § 8 WHG einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese erteilt die untere Wasserbehörde. Einzelheiten zu den Antragstellungen sind den Internetseiten des Landkreises Anhalt-Bitterfeld (suchen: Niederschlagswasser) zu entnehmen.

Die mittleren Grundwasserstände liegen im Plangebiet bei ca. 79,0 m NN. Sollen im Zuge konkreter Bauvorhaben Wasserhaltungsmaßnahmen erforderlich werden, so ist für das Heben und Ableiten von Grundwasser im Vorfeld eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde (§§ 8, 9, 10 WHG) zu beantragen.

Abwasser

Zuständige abwasserbeseitigungspflichtige Körperschaft für das Plangebiet ist der Abwasserverband Köthen. Das Plangebiet ist derzeit nicht an ein Abwassernetz angeschlossen. Die ordnungsgemäße Entsorgung von anfallendem Abwasser ist im Vorfeld mit dem Verband zu klären.

Im östlichen Straßenseitenbereich entlang der B 183 verläuft eine Druckleitung (PEHD, DN315). Das neu zu erschließende Gebiet könnte über eine zusätzliche Pumpstation

an diese Druckleitung angeschlossen werden. Die Einleitung von Niederschlagswasser wird nicht möglich sein.

6.3 Brandschutz

Die Stadt Köthen (Anhalt) ist nach § 2 (1) und (2) Nr. 1 des BRANDSCHUTZ- UND HILFELEISTUNGSGESETZES DES LANDES SACHSEN-ANHALT für den abwehrenden Brandschutz und die Hilfeleistung in ihrem Gebiet zuständig und hat für eine ausreichende Löschwasserversorgung in ihrem Gebiet zu sorgen. Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung kann bei ausreichender Dimensionierung durch die öffentliche Trinkwasserversorgung (abhängige Löschwasserversorgung) oder durch unabhängige Löschwasserversorgung gewährleistet werden.

Als Einrichtungen können dabei in Frage kommen:

- a) natürliche Wasserentnahmestellen
 - Flüsse, Bäche oder Seen
- b) künstliche Wasserentnahmestellen
 - Löschwasserteiche nach DIN 14210
 - Löschwasserbrunnen nach DIN 14220
 - Unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14230

Der Nachweis der ausreichenden Löschwasserversorgung ist in Abstimmung mit dem örtlich zuständigen Wasserversorgungsunternehmen zu führen und der Brandschutzbehörde des Landkreises vorzulegen.

Die Versorgung mit Löschwasser sollte im Vorfeld geklärt werden. Bei der Setzung eines Brunnen ist dieser, vor der Instandsetzung, der unteren Wasserbehörde anzuzeigen (§ 49 WHG). Ob das Grundwasser vor Ort (in Abhängigkeit der geologischen Verhältnisse) in ausreichendem Maß verfügbar ist, sollte zuvor durch Rammkernsondierung und ggf. Pumpversuche geklärt werden.

Bei der verkehrstechnischen Erschließung des Gebietes sind zur Brandbekämpfung oder sonstiger feuerwehrtechnischer Einsätze ausreichend große öffentliche Verkehrsflächen vorzuhalten. Stichstraßen sind weitestgehend zu vermeiden.

6.4 Energieversorgung/ Telekommunikation

Das Plangebiet ist derzeit nicht an die Energieversorgung angeschlossen. Eine Versorgung mit Elektroenergie kann durch die envia Mitteldeutsche Energie AG sichergestellt werden.

Im Bereich des Plangebietes befinden sich Energieversorgungsanlagen der envia Mitteldeutsche Energie AG. Zu den Versorgungsleitungen sind die festgelegten Abstände, entsprechend dem einschlägigen Vorschriften- und Regelwerk zu beachten und einzuhalten. Unterirdische Versorgungsanlagen sind grundsätzlich von Bepflanzungen, Anschüttungen und Überbauungen (z.B. Längsüberbauung mit Borden) freizuhalten.

Ebenfalls erscheint der Anschluss an das Gasversorgungsnetz der Netzgesellschaft mbH möglich.

Das Plangebiet ist derzeit nicht an die Telekommunikation angeschlossen. Die fernmeldetechnische Versorgung kann jedoch durch Anschluss an das Leitungsnetz durch die Deutsche Telekom AG gesichert werden.

6.5 Abfallbeseitigung

Für das Plangebiet besteht derzeit keine Abfallentsorgung. Träger der Abfallbeseitigung ist der Landkreis Anhalt-Bitterfeld. Die Entsorgung der anfallenden Abfälle erfolgt durch den vom Landkreis beauftragten Dritten.

Anfallende Abfälle sind entsprechend des KREISLAUFWIRTSCHAFTSGESETZES - KrWG einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

Bezüglich der Deklaration, Analytik und Verwertung von mineralischen Abfällen (Erdaushub, Bauschutt etc.) wird auf die TECHNISCHE REGELN DER BUNDE-/LÄNDERARBEITSGEMEINSCHAFT ABFALL (LAGA), Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen / Abfällen, Merkblatt 20 verwiesen.

7. Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise

7.1 Altlasten

Altlasten sind nach jetzigem Stand innerhalb des Plangebietes nicht bekannt. Dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Großbadegast ist zu entnehmen, dass südwestlich des Plangebietes eine Altlastenverdachtsfläche (eh. Deponie) besteht. Diese hat jedoch keine Auswirkungen auf das Plangebiet selbst.

7.2 Archäologische Fundstellen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich gem. § 2 DENKMSCHG LSA archäologische Kulturdenkmale, darunter eine ur- und frühgeschichtliche Siedlung, ein Grabhügel sowie Altfluren und -wege. Weitere archäologische Kulturdenkmale befinden sich im unmittelbaren Umfeld, hierzu zählen Siedlungen der Jungsteinzeit und des Mittelalters,

darunter mehrere Wüstungen, ein bronzezeitlicher Hortfund, Grabhügel, Brandbestattungen aus der Bronzezeit, vorrömischen Eisenzeit, Körperbestattungen aus der Jungsteinzeit und des Mittelalters sowie ur- und frühgeschichtliche Befestigungen. Diese genannten Fundstellen besitzen eine sehr hohe Qualität und Integrität.

Das Plangebiet liegt darüber hinaus im Zwickel der Saalemündung in die Elbe und ist damit insgesamt im höchsten Maße als siedlungsgünstig zu bewerten. Aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege besteht aufgrund der topographischen, naturräumlichen und analogen Gegebenheiten vergleichbarer Siedlungsregionen ein begründeter Verdacht, dass bei Bodeneingriffen Bodendenkmale zu Tage treten. Zahlreiche Beobachtungen der letzten Jahre verdeutlichen ferner, dass aus Luftbildbefunden, Lesebefunden usw. nicht alle archäologischen Kulturdenkmale bekannt sind, sondern vielmehr erstmals bei invasiven Eingriffen erkannt werden.

„Wer bei Arbeiten oder bei anderen Maßnahmen in der Erde oder im Wasser Sachen oder Spuren von Sachen findet, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (archäologische und bauarchäologische Bodenfunde), hat diese zu erhalten und der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Bodenfund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung der Bodenfunde zu schützen. Das Landesamt für Archäologische Denkmalpflege und von ihm Beauftragte sind berechtigt, die Fundstelle nach archäologischen Befunden zu untersuchen und Bodenfunde zu bergen“ (§ 9 Abs. 3 DENKMSCHG LSA).

„Erd- und Bauarbeiten, bei denen zu vermuten ist, dass Kulturdenkmäler entdeckt werden, bedürfen der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde und sind rechtzeitig anzuzeigen. Wenn die untere Denkmalschutzbehörde nicht innerhalb von 4 Wochen widerspricht, gilt die Genehmigung als erteilt.“ (§ 14 Abs. 2 DENKMSCHG LSA). Notwendige Dokumentationen gem. § 14 Abs. 9 DENKMSCHG LSA sind durch den Vorhabenträger abzusichern (Sekundärerhaltung). Unter Einhaltung der genannten Kriterien steht einem Vorhaben aus archäologischer Sicht nichts entgegen.

Aus den Gründen des Schutzes der Kulturdenkmale und um Verzögerungen sowie Behinderungen im Bauablauf durch Funde und Befunde auszuschließen, muss aus facharchäologischer Sicht den Baumaßnahmen ein fachgerechtes und repräsentatives Dokumentationsverfahren vorgeschaltet werden. Dieses ist gem. Runderlass der Oberen Denkmalschutzbehörde LSA vom 06.03.2013 vom Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie LSA durchzuführen.

7.3 Kampfmittel

Teilbereiche des Plangebietes sind als Kampfmittelverdachtsfläche ausgewiesen. Aufgrund des im Flächennutzungsplan weiträumig erfassten Bereiches konnten jedoch von der zuständigen Behörde keine konkreten Aussagen zu den Kampfmittelverdachtsflächen getätigt werden.

Sofern erdeingreifende Maßnahmen oder Tiefbauarbeiten in Einzelfällen geplant sind, ist eine rechtzeitige Beteiligung des Landkreises Anhalt-Bitterfeld (Amt für Brand-, Katastrophenschutz und Rettungsdienst) notwendig.

7.4 Wasserecht

Der geplante Bereich befindet sich weder innerhalb eines Überschwemmungsgebietes, noch innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes. Oberflächengewässer sind im Plangebiet ebenfalls nicht bekannt.

8. Verfahren

8.1 Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Köthen (Anhalt) hat in seiner Sitzung am 27.04.2017 gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BAUGB die Aufstellung der 4. ERGÄNZUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER STADT KÖTHEN (ANHALT) beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BAUGB im Amtsblatt der Stadt Köthen (Anhalt) Nr. 5 am 26.05.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

8.2 Beteiligung der Öffentlichkeit

Zur Darlegung und Erörterung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung wurde am 06.06.2017 in Form einer Informationsveranstaltung eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BAUGB durchgeführt. Außerdem wurde der Öffentlichkeit vom 06.06.2017 bis einschließlich 20.06.2017 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Der Entwurf der 4. ERGÄNZUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES wurde gemäß § 3 Abs. 2 BAUGB mit Begründung Teil I und Teil II - Umweltbericht sowie den nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom 08.10.2018 bis einschließlich 09.11.2018 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden ortsüblich nach § 3 Abs. 2 BAUGB mit dem Hinweis bekannt gemacht, dass Anregungen während dieser Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Zusätzlich wurden die Planunterlagen auf der Internetseite der Stadt Köthen (Anhalt) eingestellt.

8.3 Beteiligung der Behörden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden frühzeitig gemäß § 4 Abs. 1 BAUGB an der Planung beteiligt. Sie wurden mit Schreiben vom 06.09.2017 zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BAUGB aufgefordert.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BAUGB mit Schreiben vom 01.09.2018 erneut beteiligt und gemäß § 3 Abs. 2 BAUGB von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt. Auf der Grundlage des § 4 Abs. 2 BAUGB setzt die Stadt den Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange für die Abgabe ihrer Stellungnahme eine Frist.

8.4 Abwägungs- und Feststellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Köthen (Anhalt) hat in seiner Sitzung am.... die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und die Abwägung beschlossen.

Von Bürgern wurden keine Anregungen, Bedenken und/oder Hinweise vorgebracht.

Das Ergebnis wurde gem. § 3 Abs. 2 Satz 4 BAUGB mitgeteilt.

Die vorliegende Begründung mit Umweltbericht ist Grundlage des Satzungsbeschlusses vom.....

Stadt Köthen,.....

Oberbürgermeister
Stadt Köthen

Quellen- und Literaturverzeichnis

- ABSTÄNDE ZWISCHEN INDUSTRIE- ODER GEWERBEGEBIETEN UND WOHNGBIETEN IM RAHMEN DER BAULEITPLANUNG UND SONSTIGE FÜR DEN IMMISSIONSSCHUTZ BEDEUTSAME ABSTÄNDE (ABSTANDSERLASS) - Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 25.08.2015
- AUSFÜHRUNGSGESETZ DES LANDES SACHSEN-ANHALT ZUM BUNDES-BODENSCHUTZGESETZ (BODSCHAG LSA) vom 09.04.2002, GVBl. LSA Nr. 21/2002), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.12.2009 (GVBl. LSA S. 708)
- BAUGESETZBUCH - BAUGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO), in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- BAUORDNUNG DES LANDES SACHSEN-ANHALT (BAUO LSA) i. d. F. der Bekanntmachung vom 10.09.2013, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetz vom 26.07.2018 (GVBl. LSA S. 187)
- BODENSCHUTZ IN DER RÄUMLICHEN PLANUNG, Berichte des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen-Anhalt, Heft 29/1998 und Empfehlungen zum Bodenschutz in der Bauleitplanung, Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt des Landes Sachsen-Anhalt, Zugriff über <http://www.lau-st.de> in Fachbereich 2 unter Bodenschutz/ Altlasten bei Quellenangaben, Fachartikel
- BODENSCHUTZAUSFÜHRUNGSGESETZ DES LANDES SACHSEN-ANHALT(BODSCHAG LSA) vom 02.04.2002 (GVBl. LSA 2002 S 214), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.12.2009 (GVBl. LSA S. 708)
- BRANDSCHUTZ- UND HILFELEISTUNGSGESETZ DES LANDES SACHSEN ANHALT (BRANDSCHUTZGESETZ - BRSCHG) vom 07.06.2001 (GVBl. LSA 2001, S. 190) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17.07.2017 (GVBl. LSA S. 133)
- BUNDES-BODENSCHUTZGESETZ (BBODSCHG) 17.03.1998 (BGBl. I, S. 502, neugefasst durch Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 09.12.2004 (BGBl. I S. 3214)
- BUNDES-BODENSCHUTZ- UND ALTLASTENVERORDNUNG (BBODSCHV) vom 12.07.1999 (BGBl. I, S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 5 Abs. 31 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212)
- BUNDESFERNSTRAßENGESSETZ (FSTG), neugefasst durch Bekanntmachung vom 28.06.2007 (BGBl. I S. 1206), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.08.2017 (BGBl. I S. 3122)
- 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 (2010), Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542); zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)

DENKMALSCHUTZGESETZ DES LANDES SACHSEN-ANHALT – DENKMSCHG LSA - vom 21.10.1991 (GVBl. LSA S. 368), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 769)

ERSTE ALLGEMEINE VERWALTUNGSVORSCHRIFT ZUM BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZ - TECHNISCHE ANLEITUNG ZUR REINHALTUNG DER LUFT (TA-LUFT) vom 24.07.2002 (GMBI. S. 511)

ERNST, ZINKAHN, BIELENBERG, KRAUTZBERGER (2011): BAUGESETZBUCH, Loseblatt Kommentar, 98. Auflage, C.H. Beck, München

FICKERT, HANS, CARL; FIESELER, HERBERT (2008): Baunutzungsverordnung – Kommentar, 11. Auflage, Verlag W. Kohlhammer

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER GEMEINDE GROßBADEGAST (2009), erarbeitet durch das Büro für Raumplanung Köthen (Anhalt)

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

FLURBEREINIGUNGSGESETZ (FLURBG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.03.1976 (BGBl. I. S. 546), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 19.12.2008

GEMEINSAME KONZEPTION ZUR REDUZIERUNG DES FLÄCHENVERLUSTES FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT DURCH ENTSIEGELUNG VON FLÄCHEN ODER ABRISS VON GEBÄUDEN ALS KOMPENSATION FÜR EINGRIFFE, Gem. RdErl. des ML, MWV und MU vom 09.04.1999, MBl. LSA Nr. 28/1999 S. 1156

GESETZ ÜBER DIE UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG - UVPG vom 24.02.2010 (BGBl. I. S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.09.2017 (BGBl. I S. 3370)

KAULE, G. (1991) Arten- und Biotopschutz, 2. Auflage, Ulmer Verlag, Stuttgart

KREISLAUFWIRTSCHAFTSGESETZ (KRWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)

LANDESENTWICKLUNGSGESETZ DES LANDES SACHSEN-ANHALT (LENTWG LSA) vom 23.04.2015 (GVBl. LSA S. 170), geändert durch Gesetz zur Änderung des Landesentwicklungsgesetzes Sachsen-Anhalt vom 30.10.2017 (GVBl. LSA S. 203)

LANDSCHAFTSPLAN DER STADT KÖTHEN, ENTWURF (1997), erarbeitet durch Umweltvorhaben Möller & Darmer GmbH, Büro für Landschaftsplanung, Berlin

NATURSCHUTZGESETZ DES LANDES SACHSEN-ANHALT - NATSCHG LSA vom 10.12.2010 (GVBl. LSA S. 569), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.12.2015 (GVBl. LSA S. 21)

RAUMORDNUNGSGESETZ - ROG - in der Neufassung vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 15 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)

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

- SACHLICHER TEILPLAN „WINDENERGIENUTZUNG IN DER PLANUNGSREGION ANHALT-BITTERFELD-WITTENBERG“ beschlossen am 30.05.2018, von der obersten Landesentwicklungsbehörde am 01.08.2018 genehmigt
- SACHLICHER TEILPLAN „DASEINSVORSORGE - AUSWEISUNG DER GRUNDZENTREN IN DER PLANUNGSREGION ANHALT-BITTERFELD-WITTENBERG“ beschlossen durch die Regionalversammlung am 27.03.2014, genehmigt durch die oberste Landesplanungsbehörde am 23.06.2014, in Kraft seit 26.07.2014
- REGIONALER ENTWICKLUNGSPLAN FÜR DIE PLANUNGSREGION ANHALT-BITTERFELD-WITTENBERG mit den Planinhalten „Raumstruktur, standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur“, Neuaufstellung REP – Beschlussfassung - Stand 14.09.2018
- PRÜFUNG DER VORRANGSTANDORTE FÜR INDUSTRIE, GEWERBE UND LOGISTIK - Stand 19.06.2017

RICHTLINIE ZUR BEWERTUNG UND BILANZIERUNG VON EINGRIFFEN IM LAND SACHSEN-ANHALT (BEWERTUNGSMODELL SACHSEN-ANHALT) Gem. RdErl. des MLU, MBV, MI und MW vom 16.11.2004 (MBL. LSA Nr. 53/2004 vom 27.12.2004, S. 685), Wiederinkraftsetzung und zuletzt geändert am 12.03.2009 (MBL. LSA Nr. 13/2009 S. 250)

SATZUNG DER STADT KÖTHEN (ANHALT) ÜBER DIE ERHALTUNG, PFLEGE UND DEN SCHUTZ DER BÄUME (BAUMSCHUTZSATZUNG) vom 14.12.2000, zuletzt geändert durch die 1. Änderungssatzung zur Satzung der Stadt Köthen (Anhalt) 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 HECKEN (HECKENSCHUTZSATZUNG) vom 27.05.2005, zuletzt geändert durch die 1. Änderungssatzung zur Satzung der Stadt Köthen (Anhalt) über die Erhaltung, Pflege und den Schutz der Hecken (Heckenschutzsatzung) vom 19.06.2004

SECHSTE ALLGEMEINE VERWALTUNGSVORSCHRIFT ZUM BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZ - TECHNISCHE ANLEITUNG ZUM SCHUTZ GEGEN LÄRM (TA-LÄRM) vom 26.08.1998 (GMBL. S. 503), geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5)

STÄDTEBAULICHE PLANUNG FÜR LOGISTIK, GEWERBE UND INDUSTRIE DER STADT KÖTHEN – STANDORTALTERNATIVENPRÜFUNG, Stand 17.04.2014, erarbeitet vom Büro für Raumplanung, Köthen

TECHNISCHE ANLEITUNG ZUM SCHUTZ ZUR REINHALTUNG DER LUFT (TA LUFT) vom 27.02.1986 (GMBL. S. 95)

TECHNISCHE REGELN DER BUNDE-/ LÄNDERARBEITSGEMEINSCHAFT ABFALL (LAGA), Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen / Abfällen, Merkblatt 20, in der jeweils für LSA gültigen Fassung

UMWELTSCHADENSGESETZ vom 10 Mai 2007 (BGBl. I S. 666), zuletzt geändert durch Artikel des Gesetzes vom 04.06.2016 (BGBl. I S. 1972)

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

VERORDNUNG ÜBER DEN LANDESENTWICKLUNGSPLAN DES LANDES SACHSEN-ANHALT 2010 - LEP-LSA - vom 16.02.2011 (GVBl. LSA S. 160), gültig ab 12.03.2011

VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANIN-HALTS (PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 – PLANZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057)

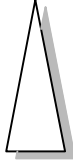
VERORDNUNG ZUM SCHUTZ WILD LEBENDER TIER- UND PFLANZENARTEN (BUNDESARTENSCHUTZVERORDNUNG – BARTSCHV) vom 16.02.2005 (BGBl. I S. 258, ber. S. 896), zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 21.01.2013 (BGBl. I S. 95)

WASSERHAUSHALTSGESETZ (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert am 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)

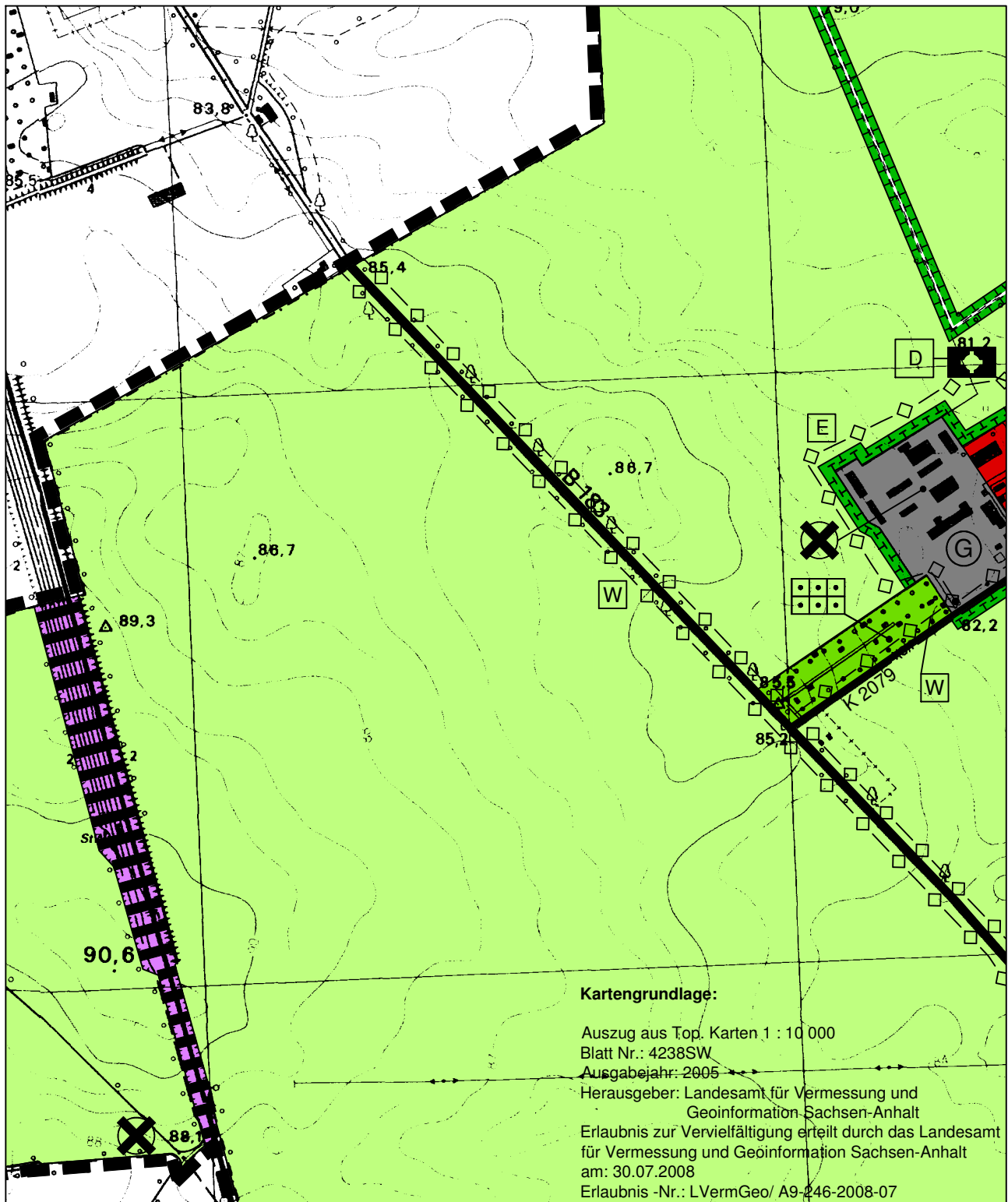
Anlagen:

- Anlage 1 Darstellungen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Großbadegast)
- Anlage 2 Karte zur städtebaulichen Planung für Logistik/Gewerbe/Industrie der Stadt Köthen (Anhalt) - Standortalternativenprüfung (alle 7 Flächen)
- Anlage 3 Karte zur städtebaulichen Planung für Logistik/Gewerbe/Industrie der Stadt Köthen (Anhalt) - Standortalternativenprüfung (Bogen Fläche 6))

Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Großbadegast



Maßstab 1 : 5 000



Kartengrundlage:

Auszug aus Top. Karten 1 : 10 000

Blatt Nr.: 4238SW

Ausgabejahr: 2005

Herausgeber: Landesamt für Vermessung und
Geoinformation Sachsen-Anhalt

Erlaubnis zur Vervielfältigung erteilt durch das Landesamt
für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt
am: 30.07.2008

Erlaubnis -Nr.: LVermGeo/ A9-246-2008-07

PLANZEICHENERKLÄRUNG

	Wohnbaufläche
	Gemischte Baufläche
	Gewerbliche Baufläche
	Flächen für den Gemeinbedarf
Einrichtungen:	
	Öffentliche Verwaltung
	Schule
	Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
	Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
	Feuerwehr
	Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge
	Bahnanlagen
Hauptversorgungsleitungen	
	oberirdisch
	unterirdisch
G = Gas	
E = Elektrizität	
W = Wasser	
	Grünflächen
hier:	
	Parkanlage
	Dauerkleingärten
	Sportplatz
	Friedhof
	Spielplatz
	Wasserflächen
	Flächen für die Landwirtschaft
	Flächen für Wald
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Nachrichtliche Überanahme:

	Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
---	--

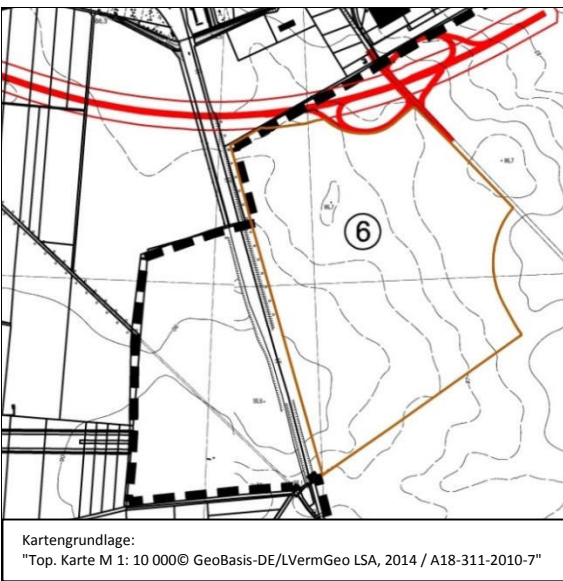
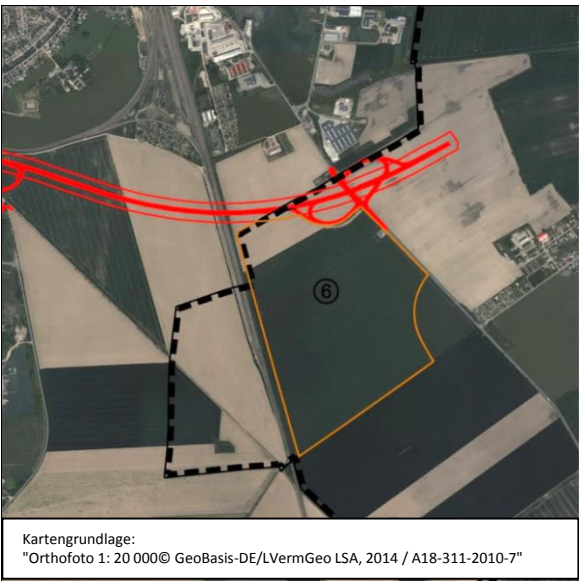
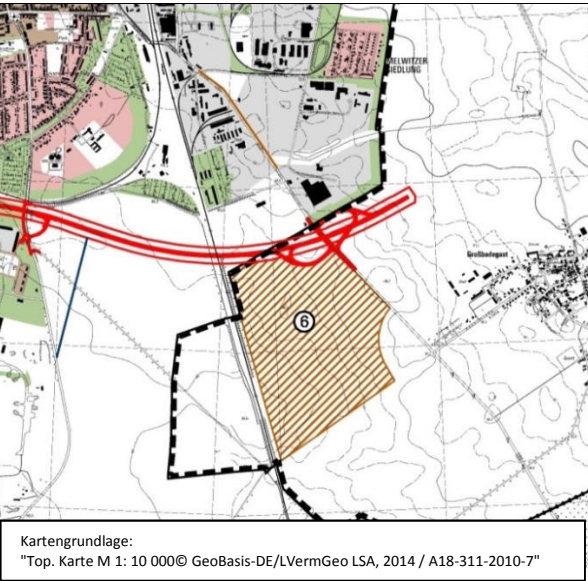
Hinweise und Kennzeichnungen:

	Archäologischer Fundplatz
	Kennzeichnung der Lage, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
	Mülldeponie
	Umgrenzung der Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind



Städtebauliche Planung für Logistik/ Gewerbe/ Industrie der Stadt Köthen (Anhalt)

Vergleichende Bewertung: Standort/ Fläche Nr. 6 Flächengröße: ca. 81,3 ha



Erläuterungen zur Bewertung		
Städtebauliche Bewertung		
Einzelkriterien		
+ = geeignet	o = bedingt geeignet	- = nicht geeignet
Kriterienblock		
geeignet	bedingt geeignet	nicht geeignet
wesentliches Kriterium nicht erfüllt		
Landschaftsökologische Bewertung		
Einzelkriterien		
g = gering	m = mittel	h = hoch
Kriterienblock		
unproblematisch	bedingt geeignet	erheblich negative Auswirkungen

Städtebauliche Bewertung

Landschaftsökologische Bewertung

Beschreibung	Fläche 6 befindet sich südlich der B6n in unmittelbarer Nähe zur „großen „ Abfahrt“, zwischen der B183 und der Bahnstrecke nach Halle; die Fläche ist bis auf eine Teilfläche (Gelände der Straßenmeisterei) unbebaut; sie liegt in der Gemarkung von Großbadegast, im Stadtgebiet Südliches Anhalt.	
Kriterien	Bewertung	
I) Flächeneigenschaften		
- Größe und Zuschnitt	- ca. 81,3 ha, bis auf 1.500 qm (Straßenmeisterei) für Gewerbe nutzbar	+
- Erweiterungsoptionen	- in Richtung Süden	+
- Beschaffenheit und Topographie	- ebenes Gelände, Untergrundverhältnisse nicht bekannt	+
II) Planungsvorgaben		
- REP A-B-W	- Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft; keine Änderung REP möglich da Fläche nicht zum Mittelzentrum Köthen gehört	-
- FNP	- keine Planungshoheit, da außerhalb des Stadtgebietes Köthen	-
- LP	- kein LP vorhanden	-
III) Städtebaulicher Kontext		
- Nutzungsstruktur des Umfeldes	- nördlich B6n, dahinter Landwirtschaftsfläche (pot. Gewerbefläche), westlich Bahnstrecke nach Halle, dahinter Landwirtschaftsfläche; westlich und südlich ebenfalls Landwirtschaftsfläche; in 300 m Entfernung Kleingartenanlage	+
- Agglomeration/ Arrondierung	- Gewerbeachse östlich der Bahnlinie MD-Halle wird weitergeführt und kann an den Verkehrsknotenpunkt B6n/ B183 herangeführt werden, Aufwertung GE Ost	+
- sonstige Eignung	- landwirtschaftliche Nutzfläche, Offenfläche für Kaltluftschneise	-
IV) Standortfaktor/ Lagegunst		
- Anbindung an B6n	- unmittelbar an „große“ Abfahrt (niveau- und kreuzungsfrei) angebunden	+
- Gleisanschluss	- Gleisanschluss liegt an	+
- Erschließungsaufwand	- verkehrliche und technische Erschließung mit geringem Aufwand möglich, da in der Nähe vorhanden	+
V) Nutzungskonflikte		
- angrenzende schutzwürdige Nutzungen	- keine schutzbedürftigen Nutzungen betroffen	+
- Altlasten, Archäologie, Kampfmittel	- uneingeschränkte Nutzung möglich	+
- vorhandene Leitungen	- nicht bekannt	+
VI) Flächenverfügbarkeit		
- Anzahl der privaten und öffentlichen Eigentümer	- nicht bekannt; Fläche gehört nicht zum Stadtgebiet Köthen	-
- Umsetzbarkeit	- Flächentausch mit Stadt Südliches Anhalt erforderlich, kurzfristig nicht umsetzbar	-
	- keine Nutzungen ansässig, die ausgelagert werden müssten	+

Schutzgut	Bestand/ Bedeutung		Auswirkungen durch Planung	
Mensch	intensiv genutzte Ackerfläche in südöstlicher Ortsrandlage zwischen der Bahntrasse und der B 183 gelegen; unmittelbar südlich an die Trasse der B6n angrenzend mit zukünftig durch eine direkte Anbindung an die B6n erschlossen; nordöstlich der Fläche, an der B 183, vereinzelt Grundstück der Straßenmeisterei; in südöstlicher Nähe befindet sich eine Gartenanlage; ansonsten ausschließlich ackerbauliche Nutzung	g	mögliche Beeinträchtigungen für die nahegelegene Gartenanlage	g
Pflanzen und Tiere	intensiv genutzte Ackerfläche ohne weitere Biotopstrukturen; nur randseits der Bahntrasse vereinzelt ausgeprägte Gehölzstruktur	g	ausreichende Ersatzlebensräume in der näheren Umgebung vorhanden	g
Geologie/ Boden	ebene, großflächig intensiv genutzte Ackerfläche mit hochwertigen Böden; keine Altlastenverdachtsfläche	h	unwiederbringliche Veränderung der Bodenstruktur durch mögliche Neuversiegelung	h
Wasser	keine Oberflächengewässer	g	Beeinträchtigung des Grundwassers; Erhöhung des Wasserabflusses und Verringerung der Versickerung durch Neuversiegelung	m
Klima/ Luft	großflächig intensiv genutzte Ackerfläche; Kaltluftentstehungsgebiet	m	kleinklimatische Beeinträchtigungen durch Versiegelung und Bebauung; minimierende Auswirkungen durch B6n	g
Landschaft/ Landschaftsbild	die Trasse der zukünftig nördlich verlaufenden B6n liegt deutlich über dem Niveau der übrigen Flächen und verhindert eine direkte Sichtverbindung zum Stadtbereich; das Landschaftsbild ist daher vorbelastet	m	allgemeine Veränderung des Landschaftsbildes durch gewerbliche Bebauung, verminderte Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Vorbelastung der B6n	m
Kultur- und Sachgüter	nicht bekannt	g		g
Vermeidung/ Minderung		Ausgleich		Hinweise Bebauungsplan
• Minimierung des Versiegelungsgrades • Erhalt der vorhandenen Grünstrukturen		• Anlage von Kompensationsflächen für Pflanzen und Tiere der offenen Feldflur • zusätzliche Sichtschutzmaßnahmen entlang der östlich gelegenen B 183 und der Gartenanlage		• geringe bauliche Verdichtung • Grünfestsetzungen zur Gestaltung der Randbereiche