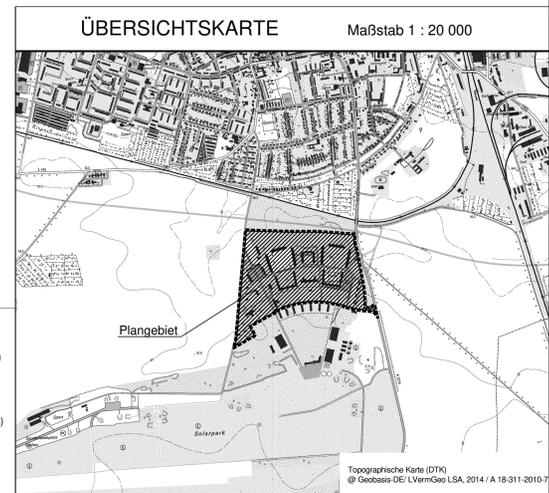


Teil A: Planzeichnung



Teil B: Textliche Festsetzungen
(siehe Anlage Teil B)

Planzeichenerklärung

- MI** Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
- GE** Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- GEE** Gewerbegebiet, eingeschränkt (§ 8 BauNVO)
- GI** Industriegebiet (§ 9 BauNVO)
- FGB** Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
hier:
☐ öffentliche Verwaltung
- Baulinie** (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
- Baugrenze** (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Straßenverkehrsfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Verkehrflächen besonderer Zweckbestimmung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
hier:
PE private Erschließungsstraße
R+Fu Rad- und Fußweg
- Flächen für Versorgungsanlagen**, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)
- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
hier:
PG private Grünfläche
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)
- Erhaltung von Bäumen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze** (§ 9 Abs. 1, Nr. 4 BauGB)
hier: Stellplätze und Nebenanlagen
- Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Flächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- LW** Löschwasserentnahmestelle
- Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches** (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung** (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Nachrichtliche Übernahme**
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzgesetzes (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale)**, die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Wasser (Zisterne für Produktions- und Löschwasser)**
- Wasser (Wasseraufbereitung)**

Stadt Köthen (Anhalt)

Vorentwurf - **Bebauungsplan Nr. 66**
"Nördlicher Bereich des ehemaligen Militärflugplatzes"

Stand: 14.05.2020
Date: 202513 BP 66
Vorentwurf

BÜRO FÜR RAUMPLANUNG
DIPLOMINGENIEUR HEINRICH PERK
Raumordnung • Bauleitplanung • Städtebau
Dorfneuerung • Landschaftsplanung

Maßstab 1 : 2 000

Teil B

Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

Industriegebiet (§ 9 Abs. 2 BAUNVO)

Im festgesetzten Industriegebiet werden im Bebauungsplan gem. § 1 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BAUNVO Festsetzungen getroffen, die das Baugebiet nach der Art der zulässigen Nutzung oder der Art der Betriebe gliedert.

Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solchen Betrieben, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

Gemäß § 9 Abs. 2 BAUNVO sind allgemein zulässig:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. ausschließlich betriebsinterne Tankstellen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden (§ 9 Abs. 3 BAUNVO):

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Gewerbegebiet (§ 8 Abs. 2 BAUNVO)

In den festgesetzten Gewerbegebieten werden im Bebauungsplan gem. § 1 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BAUNVO Festsetzungen getroffen, die die Baugebiete nach der Art der zulässigen Nutzung oder der Art der Betriebe gliedert.

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Gemäß § 8 Abs. 2 BAUNVO sind zulässig:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentlich Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. ausschließlich betriebsinterne Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden (§ 8 Abs. 3 BAUNVO):

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Eingeschränkte Gewerbegebiet (§ 8 Abs. 2 BAUNVO)

In den festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebieten werden im Bebauungsplan gem. § 1 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BAUNVO Festsetzungen getroffen, die die Baugebiete nach der Art der zulässigen Nutzung oder der Art der Betriebe gliedert.

Gemäß § 8 Abs. 2 BAUNVO sind zulässig:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentlich Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden (§ 8 Abs. 3 BAUNVO):

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Innerhalb der eingeschränkten Gewerbegebiete sind nur Gewerbebetriebe oder Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die Einschränkung bezieht sich dabei insbesondere auf die Emissionswerte. Die gutachterlich ermittelten und festgesetzten Emissionskontingente müssen eingehalten werden.

Mischgebiet 1 (§ 6 BAUNVO)

Die festgesetzten Mischgebiete dienen vorwiegend dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Gemäß § 6 Abs. 2 BAUNVO sind im MI 1 insbesondere allgemein zulässig:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BAUGB außerhalb der in Abs. 2 Nr. 8 bezeichneten Teilen des Gebietes sind nicht zulässig.

Zur weiteren Absicherung des angestrebten Gebietscharakters wird festgesetzt, dass je Wohngebäude nur 2 Wohneinheiten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BAUGB zulässig sind.

Mischgebiet 2 (§ 6 BAUNVO)

Die festgesetzten Mischgebiete dienen vorwiegend dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Das MI 2 gliedert sich in MI 2.1 und MI 2.2.

Gemäß § 6 Abs. 2 BAUNVO sind im MI 2.1 allgemein zulässig:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude.

Die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BAUGB außerhalb der in Abs. 2 Nr. 8 bezeichneten Teilen des Gebietes sind nicht zulässig.

Zur weiteren Absicherung des angestrebten Gebietscharakters wird festgesetzt, dass je Wohngebäude nur 2 Wohneinheiten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BAUGB zulässig sind.

Gemäß § 6 Abs. 2 BAUNVO sind im MI 2.2 allgemein zulässig:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BAUGB außerhalb der in Abs. 2 Nr. 8 bezeichneten Teilen des Gebietes sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BAUNVO)

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind § 19 Abs. 1 BAUNVO.

In den Baugebieten GI, GE, GEe 1 und GEe 2 ist der maximale Versiegelungsgrad auf die festgesetzte Grundflächenzahl 0,8, im MI 1 auf die festgesetzte Grundflächenzahl 0,3 und im MI 2 auf die festgesetzte Grundflächenzahl 0,4 begrenzt.

Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ i. S. v. § 19 Abs. 4 BAUNVO sind im GI, GE, GEe 1, GEe 2, MI 1 und MI 2.1 nicht zulässig. Im MI 2.2 ist eine Überschreitung der GRZ um 50 von Hundert zulässig.

Zulässige Grundfläche (§ 19 Abs. 2 BAUNVO)

Die zulässige Grundfläche ist der errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf (§ 19 Abs. 2 BAUNVO).

Für die Baugebiete FGb 1, FGb 2, GEe 3, GEe 4, GEe 5, GEe 6, GEe 7 wird eine zulässige Grundfläche festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche des GEe 3, GEe 4, GEe 5, GEe 6, GEe 7 darf durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um 25 von Hundert überschritten werden.

Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ i. S. v. § 19 Abs. 4 B BauNVO sind im FGb1 und FGB 2 nicht zulässig.

Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 und 4, § 18 Abs. 1 und 2 BAUNVO)

Für alle Baugebiete sowie die Flächen für den Gemeinbedarf sind in der Planzeichnung maximale Höhen der baulichen Anlagen festgesetzt.

Unterer Bezugspunkt ist die vorhandene Geländehöhe, oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der baulichen Anlage (Firsthöhe).

Für bauliche Anlagen, wie Schornsteine, Be- und Entlüftungsanlagen sowie Antennen und andere Zubehöranlagen von untergeordneter Dimension, kann von der Höhenfestsetzung um bis zu 2,0 m abgewichen werden.

Im GI ist für eine Werbeanlage für die Eigenwerbung ausnahmsweise eine max. Höhe von 25 m zulässig.

3. Bauweise

Bauweise (§ 22 BAUNVO)

Für das MI 1.1 und das MI 2.1 wird die offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksfläche, nicht überbaubare Grundstücksfläche

Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 5 BAUNVO)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen des GE, GI, MI 1.2, MI 2.2, GEe 1, GEe 2, FGb 1 und FGb 2 sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig.

Stellplätze mit ihren Zufahrten, Garagen, Fahrradständer u. Ä. sind im GEe 3, GEe 4, GEe 5, GEe 6, GEe 7 außerhalb der Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätzen nicht zulässig.

5. Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BAUGB)

Innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen sind Stellplätze für den Kunden-, Mitarbeiter- und Anlieferverkehr, Zufahrten, Gehwege sowie Nebenanlagen wie Beete und Einfassungen mit Begleitgrün zulässig.

3. Sonstige Festsetzungen

Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Begünstigte der mit Geh-, und Fahrrecht zu belastende Flächen sind Feuerwehreinsatzkräfte, Mitarbeiter der Stadtverwaltung, Wasserwirtschaft sowie sonstige für den Brandschutz zuständige Personen.

II. Örtliche Bauvorschriften (§ 85 BauO LSA i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Werbeanlagen

Innerhalb des Industriegebietes ist zur Vermeidung der störenden Häufung von Werbeanlagen nur eine großflächige Werbeanlage zur Eigenwerbung zulässig. Die Werbeanlage darf eine maximale Höhe von 25,0 m nicht überschreiten.

Bewegliche (sogenannte laufende) Lichtwerbung und solche Anlagen, bei denen die Beleuchtung ganz oder teilweise im Wechsel an- oder ausgeschaltet wird, ist unzulässig.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Baugebiete sowie der Flächen für den Gemeinbedarf sind alle Arten von Werbeanlagen unzulässig.

Stadt Köthen (Anhalt)

Bebauungsplan Nr. 66 „Nördlicher Bereich des ehemaligen Militärflugplatzes“

Begründung

- Vorentwurf

Stand: 14.05.2020

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

Auftraggeber: **Beton & Recycling GmbH Bad Düben**
Schmiedeberger Straße 70
04849 Bad Düben

und

Jürgen Schmidt Schilderdienst GmbH
Friedrich-Schmidt-Straße 18
06526 Sangerhausen

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
Juliane Henze, B.Sc. Geographie
Angelika Boas, Techn. Mitarbeiterin

Planungsstand: Vorentwurf
Stand: 14.05.2020

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungserfordernis und Ziele der Planung	5
1.1	Anlass der Planung	5
1.2	Ziele der Planung	6
2.	Angaben zum Plangebiet.....	7
2.1	Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches	7
2.2	Bestehende Rechtsverhältnisse.....	8
3.	Übergeordnete und sonstige Planungen.....	8
3.1	Landesplanung.....	8
3.2	Regionalplanung	9
3.3	Flächennutzungsplanung	10
3.4	Landschaftsplanung	11
3.5	Bebauungsplanung	11
4.	Städtebauliche Bestandsaufnahme	12
4.1	Eigentumsverhältnisse	12
4.2	Nutzungen im Plangebiet und der Umgebung	12
4.3	Immissionssituation	12
4.4	Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung	13
4.5	Denkmalschutz.....	13
4.6	Altlasten.....	14
5.	Städtebauliches Leitbild	16
6.	Angaben zu Natur und Landschaft.....	18
6.1	Bestandsaufnahme	18
6.1.1	Biotoptypen und Pflanzen.....	18
6.	Inhalte des Bebauungsplanes.....	35
6.1	Art der baulichen Nutzung	35
6.2	Maß der baulichen Nutzung	39
6.3	Bauweise	42
6.4	Überbaubare Grundstücksfläche, nicht überbaubare Grundstücksfläche	42
6.5	Flächen für Nebenanlagen	44
6.6	Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung.....	44
7.	Ver- und Entsorgung.....	45
8.	Planungsstatistik.....	49
9.	Verfahren.....	49

Anlagen:

1. Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Köthen (Anhalt)
2. Auszug aus dem Landschaftsplan der Stadt Köthen (Anhalt)
3. Kontaminationsflächen des ehemaligen Militärgeländes

1. Planungserfordernis und Ziele der Planung

1.1 Anlass der Planung

Mit Schreiben vom 21.01.2019 stellte die Firma Beton & Recycling Bad Döben bei der Stadt Köthen (Anhalt) einen Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der Zielstellung, den derzeit geduldeten Baustoffrecyclinghof nördlich der ‚Zeppelinstraße‘ planungsrechtlich zu sichern. Die Antragstellerin betreibt aufgrund einer befristeten Genehmigung im nordwestlichen Bereich des Geltungsbereiches seit einigen Jahren eine Bauschuttrecyclinganlage. Für den dauerhaften Bestand und die Entwicklung der Nutzung (Brecher- und Siebanlage, Baustoffrecycling, Lager) ist Baurecht auf der Grundlage eines Bebauungsplanes erforderlich.

Die Situation auf dem Gelände des ehemaligen Militärflugplatzes stellt sich derzeit wie folgt dar:

In den letzten Jahrzehnten etablierten sich im Umfeld des Gewerbestandortes verschiedene Nutzungsarten (u. a. Landkreisverwaltung, Wohnnutzungen). Da eine städtebauliche Einordnung dieses Vorhabens in die nähere und weitere Umgebung erforderlich ist, wird kein vorhabenbezogener Bebauungsplan ausschließlich für die Nutzung als Baustoffrecyclinghof aufgestellt, sondern der Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplanes wird entsprechend großräumig gefasst. Es liegen jedoch nicht für alle Baugebiete Entwicklungsziele vor. Lediglich für das Grundstück des Bauschuttrecyclinghofes sowie für die Grundstücke südlich und nördlich des Hauptverwaltungsgebäudes des Landkreises Anhalt-Bitterfeld existieren konkretere Entwicklungsabsichten.

Im nördlichen Bereich des ehemaligen Militärflugplatzes befinden sich unterschiedliche baulich genutzte Flächen als auch Brachflächen, oft in unmittelbarer Nachbarschaft zueinander. Die vom Leerstand betroffenen Gebäude unterliegen seit dem Abrücken der sowjetischen Streitkräfte im Jahre 1991 dem kontinuierlichen Verfall und die charakteristischen Park- und Gartenanlagen sind seit Jahrzehnten der Sukzession ausgesetzt. Diese stellen zum Teil bereits wertvolle Biotope dar und greifen auf die Gebäude über.

Eine vorbereitende Bauleitplanung (1. ERGÄNZUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER STADT KÖTHEN (ANHALT, EINSCHLIEßLICH DER 20. ÄNDERUNG) besteht bereits. Darüber hinaus liegt ein städtebauliches Konzept für den ehemaligen Militärflugplatz (STÄDTEBAULICHES KONZEPT/RAHMENPLANUNG FÜR DEN EHEMALIGEN MILITÄRFLUGPLATZ DER STADT KÖTHEN (ANHALT)) als informelle Arbeitsgrundlage vor. In diesem Konzept wurden die vorhandenen baulichen Nutzungen, die allgemeine Emissions- und Immissionssituation, Grünstrukturen und Biotoptypen sowie der bauliche Zustand der ungenutzten Gebäude erfasst und bewertet. Darüber hinaus werden die Bindungen, Potenziale und Defizite ermittelt. Mögliche Entwicklungsziele des ehemaligen Militärflugplatzgeländes werden darin ebenfalls aufgezeigt.

Das Plangebiet ist als Außenbereich gem. § 1 Abs. 3 BAUGESETZBUCH (BAUGB) zu bewerten, womit sich das Baurecht zurzeit ausschließlich auf im Außenbereich zulässige Vorhaben beschränkt (sogenannte privilegierte Bauvorhaben).

Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung besteht deshalb das Erfordernis der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) für dieses Gebiet gemäß § 1 Abs. 3 BAUGB.

Eine Bauleitplanung ist erforderlich, um auch in Zukunft eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten zu können. Sie soll eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten, als auch eine menschenwürdige Umwelt sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen schützen und entwickeln (§ 1 Abs. 5 BAUGB).

Diesbezüglich fasste der Stadtrat der Stadt Köthen (Anhalt) am 28.02.2019 den Beschluss zur Einleitung des Aufstellungsverfahrens des BEBAUUNGSPLANES NR. 66 „NÖRDLICHER BEREICH DES EHEMALIGEN MILITÄRFLUGPLATZES“.

1.2 Ziele der Planung

Mit der vorliegenden Aufstellung des BEBAUUNGSPLANES NR. 66 „NÖRDLICHER BEREICH DES EHEMALIGEN MILITÄRFLUGPLATZES“ werden die Rechtsgrundlage für die Bebaubarkeit, die Zulässigkeit vorhandener Nutzung des Plangebietes und die Voraussetzung für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des vorhandenen Gewerbegebietes geschaffen. Hierbei werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Die Schaffung der planungs- und bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die dauerhafte Ansiedlung eines Gewerbebetriebes auf der nordwestlichen Teilfläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sowie für andere gewerbliche Nutzungen im Plangebiet,
- die Sicherung der bestehenden Nutzungen innerhalb des Plangebietes,
- die Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- die Berücksichtigung des Denkmalschutzes,
- die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege,
- die Entwicklung von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen und die Sicherung der hierfür erforderlichen Ausgleichsflächen,
- die Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft,
- die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen und
- die Sicherung der Auslastung der vorhandenen verkehrstechnischen und sonstige Infrastrukturen.

Wie bereits erwähnt soll bei der Umsetzung des geplanten Bauvorhabens der Stadt Köthen (Anhalt), entsprechend § 1 Abs. 5 BAUGB, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet werden. Im Rahmen der Planung sollen außerdem die privaten und öffentlichen Belange gem. § 1 Abs. 7 BAUGB gegeneinander und untereinander abgewogen werden.

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

Der Bebauungsplan schafft die Rechtsgrundlage für den Weiterbetrieb, den Bestand und die Erweiterung eines Gewerbebetriebes, sichert das Baurecht der anderen vorhandenen Nutzungen und schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die weitere Ansiedlung von gewerblichen Nutzungen und damit die städtebauliche Sicherung des Bereiches des ehemaligen Militärflugplatzes.

Aufgrund dessen, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 66 den gesamten nördlichen Teil des ehemaligen Militärflugplatzgeländes umfasst, ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung möglich.

2. Angaben zum Plangebiet

2.1 Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich:

- südlich der bebauten Ortslage der Stadt Köthen (Anhalt) und der Hauptverkehrsstraße B 6n,
- westlich der K 2074 und
- östlich der ‚Edderitzer Straße‘.

Im Süden erstreckt sich das weitere Gelände des ehemaligen Militärflugplatzes. Hier befinden sich neben ungenutzten Mannschaftsunterkünften, eine Biogasanlage sowie großflächige Photovoltaikanlagen.

Der räumliche Geltungsbereich des BEBAUUNGSPLANES NR. 66 umfasst eine Größe von ca. 41,76 ha.

Die derzeitige Erschließung erfolgt über die ‚Zeppelinstraße die an einen Kreisverkehr der K 2074 angebunden ist. Im Norden Außerhalb des Plangebietes verläuft die Bundesstraße B 6n, die ebenfalls an den Kreisverkehr anschließt.

Für den in Rede stehenden Bebauungsplan Nr. 66 wurde bereits eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BAUGB als auch die Unterrichtung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BAUGB durchgeführt. Der Vorentwurf enthielt zum damaligen Zeitpunkt dabei lediglich die Abgrenzungen des Geltungsbereiches, konkrete Festsetzungen wurden nicht getroffen.

Im Zuge der weiteren Konkretisierung der Planung wird es als sinnvoll angesehen, eine zweite frühzeitige Beteiligung der Behörden sowie der Öffentlichkeit durchzuführen. Erst danach erfolgt die Erarbeitung des Entwurfs sowie die Beteiligungen nach §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BAUGB.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wurde im Vergleich zum Aufstellungsbeschluss geändert. Es erfolgte die Herausnahme der Flurstücke 27/13 und 19/14 der Flur 23 der Gemarkung Köthen im südlichen Bereich des Gel-

tungsbereiches. Diese Flurstücke dienten ehemals der Erschließung der südlich gelegenen Mannschaftsunterkünfte, welche nicht Bestandteil der vorliegenden Planung sind.

Um den Entwicklungszielen des Eigentümers der Mannschaftsunterkünfte mit seinen Erschließungsstraßen künftig nicht entgegenzustehen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung des gesamten Flugplatzes zu gewährleisten, werden die Flurstücke 27/13 und 19/14 der Flur 23 der Gemarkung Köthen nachträglich aus dem Geltungsbereich herausgenommen.

2.2 Bestehende Rechtsverhältnisse

Für dem Geltungsbereich des BEBAUUNGSPLANES NR. 66 „NÖRDLICHER BEREICH DES EHEMALIGEN MILITÄRFLUGPLATZES“ existieren keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne oder sonstige städtebauliche Satzungen.

Als planungsrechtliche Grundlagen sind bei der Aufstellung insbesondere zu beachten:

- RAUMORDNUNGSGESETZ (ROG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)
- BAUGESETZBUCH (BAUGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3646), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587)
- BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- PLANZEICHENVERORDNUNG (PLANZV 90) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Daneben wirken sich zahlreiche Fachgesetze, wie etwa das Bundesimmissionsschutzgesetz, das Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt, das Bundesnaturschutzgesetz und das Naturschutzgesetz Sachsen-Anhalt sowie das Nachbarschaftsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt unmittelbar auf die Planung aus.

3. Übergeordnete und sonstige Planungen

3.1 Landesplanung

Der **LANDESENTWICKLUNGSPLAN 2010 DES LANDES SACHSEN-ANHALT (LEP LSA)** gemäß der durch die Landesregierung beschlossenen Verordnung vom 16.02.2011 (gültig ab 12.03.11) 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.

Köthen selbst gehört laut LEP LSA 2010 Kapitel 1 "Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Raumstruktur" dem ländlichen Raum an und leistet damit aufgrund seines

großen Flächenpotenzials insbesondere für die Produktion von Nahrungsmitteln und nachwachsenden Rohstoffen einen wesentlichen Beitrag zur Gesamtentwicklung des Landes Sachsen-Anhalt. Sein Potenzial für die Regeneration von Boden, Wasser, Luft und biologischer Vielfalt ist von herausragender Bedeutung.

Der Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt weist der Stadt Köthen (Anhalt) darüber hinaus die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums zu. Gemäß dem Ziel 37 Nr. 7 LEP LSA 2010 ist ein Mittelzentrum der im Zusammenhang bebaute Ortsteil als zentrales Siedlungsgebiet der Stadt, einschließlich seiner Erweiterungen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Der zentrale Ort wird durch die Regionalplanung im Einvernehmen mit den Städten räumlich abgegrenzt.

Köthen liegt entlang der überregionalen Entwicklungsachse von europäischer Bedeutung (Magdeburg – Halle) sowie der überregionalen Entwicklungsachse von Bundes- und Landesbedeutung (Bernburg – Dessau-Roßlau). Die Stadt wird außerdem als Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen dargestellt.

Für den Geltungsbereich des BEBAUUNGSPLANES NR. 66 werden in der zeichnerischen Darstellung des LEP LSA 10 keine Ziele und Grundsätze festgesetzt.

Außerhalb des Plangebietes sind folgende Ziele und Grundsätze festgesetzt:

- nördlich des Geltungsbereiches verläuft die überregionale Schienenverbindung Magdeburg-Schönebeck-Bernburg/Köthen-Halle-Jena/Erfurt sowie gem. Z 29 LEP LSA die überregional bedeutsame Hauptverkehrsstraße (Planung) die B 6n
- westlich und südlich in ca. 2 km Entfernung zum Geltungsbereich erstreckt sich das Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft Nr. 4 „Gebiet um Straßfurt-Köthen-Aschersleben“ (LEP-LSA 2010 4.2.1 Landwirtschaft, G122).

Aufgrund der ehemaligen Nutzung als Militärgelände und der damit einhergehenden Überbauung, Versiegelung und Belastung des Bodens erfüllt die in Rede stehende Fläche bezogen auf die Stadt Köthen nicht die Anforderungen zur Nahrungsmittelproduktion und für nachwachsende Rohstoffe. Sie bietet zum jetzigen Zeitpunkt ebenfalls nur ein beschränktes Potenzial für die Regeneration von Boden, Wasser, Luft und biologischer Vielfalt.

3.2 Regionalplanung

Der **REGIONALE ENTWICKLUNGSPLAN FÜR DIE PLANUNGSREGION ANHALT-BITTERFELD-WITTENBERG (REP A-B-W 2018)** wurde durch die Regionalversammlung am 14.09.2018 beschlossen, am 21.12.2018 durch die oberste Landesplanungsbehörde genehmigt und ist seit dem 27.04.2019 in Kraft.

Allgemein wird die Stadt Köthen (Anhalt) als Hochschulstandort, als Standort für Forschung sowie als regional bedeutsamer Standort für Kultur und Denkmalpflege ausgewiesen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden in der kartografischen Darstellung keine Erfordernisse der Raumplanung dargestellt. Nördlich und östlich außerhalb des Geltungsbereiches verläuft eine überregionale Schienenverbindung und im Norden befindet sich darüber hinaus eine überregional bedeutsame Hauptverkehrsstraße. Das Plangebiet grenzt im Osten und Westen unmittelbar an ein Vorranggebiet für Landwirtschaft II „Gebiet um Köthen (Anhalt) an und südwestlich des Geltungsbereiches liegt ein Landeplatz.

Nordöstlich des ehemaligen Militärflugplatzes wird ein landesbedeutsamer Industrie- und Gewerbestandort dargestellt. Südlich dieses Standortes, östlich einer überregionalen Schienenverbindung, befindet sich darüber hinaus ein in Planung befindlicher landesbedeutsamer Industrie- und Gewerbestandort.

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 der Stadt Köthen (Anhalt) die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen. Das Plangebiet befindet sich überwiegend innerhalb der im Ziel 1 i. V. m. Beikarte A.2 des Sachlichen Teilplans „Daseinsvorsorge - Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ festgelegten räumlichen Abgrenzung des Mittelzentrums Köthen (Anhalt).

Das geplante Vorhaben entspricht grundsätzlich den Vorgaben des REP A-B-W.

Das Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt hat mit Stellungnahme vom 02.08.2019 zur frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BAUGB die Raumbedeutsamkeit des Bebauungsplanes festgestellt. Die Raumbedeutsamkeit liegt aufgrund der räumlichen Ausdehnung und den damit verbundenen Auswirkungen auf die planerisch gesicherten Raumfunktionen vor.

3.3 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan stellt als vorbereitender Bauleitplan für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der baulichen Nutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar.

In der rechtswirksamen **1. ERGÄNZUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER STADT KÖTHEN (ANHALT), EINSCHLIEßLICH SEINER 20. ÄNDERUNG** sind im räumlichen Geltungsbereich des BEBAUUNGSPLANES NR. 66 „NÖRDLICHER BEREICH DES EHEMALIGEN MILITÄRFLUGPLATZES“ DER STADT KÖTHEN (ANHALT) folgende Arten der Bodennutzung dargestellt (siehe Anlage 1):

- nördlich der ‚Zeppelinstraße‘ gewerbliche Baufläche und ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Verwaltung,
- südlich der ‚Zeppelinstraße‘ gemischte Bauflächen und ebenfalls ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Verwaltung,
- ein Trassenkorridor für die damals noch in Planung befindliche B 6n,

- sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen,
- Grünflächen, überlagernd mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie
- eine Wasserfläche.

Der BEBAUUNGSPLAN NR. 66 „NÖRDLICHER BEREICH DES EHEMALIGEN MILITÄRFLUGPLATZES“ DER STADT KÖTHEN (ANHALT) kann überwiegend aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Köthen (Anhalt) gemäß § 8 Abs. 2 BAUGB entwickelt werden. Abweichende Festsetzungen werden lediglich im Industriegebiet (GI), Mischgebiet 1.2 (MI 1.2) und dem Mischgebiet 2.2 (MI 2.2) getroffen. Ob eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich ist, wird im weiteren Verlauf der Planung abgestimmt.

3.4 Landschaftsplanung

Der **LANDSCHAFTSPLAN DER STADT KÖTHEN, ENTWURF** (1997) trifft Aussagen zur Bestandssituation der einzelnen Schutzgüter von Natur und Landschaft und leitet eine landschaftsplanerische Zielkonzeption ab, die in konkrete schutzgutbezogene Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen mündet. In der Karte 9 „Entwicklungsplan“ werden für den Geltungsbereich folgende Flächendarstellungen getroffen (Anlage 2):

- Der nördliche unbebaute Bereich an der Bahnlinie ist vor allem durch sukzessive Ruderalfluren gekennzeichnet und wird in Karte 9 als Fläche zur Aufforstung dargestellt, welche nach Anwuchs- und Entwicklungspflege der Sukzession zu überlassen ist. Aufgrund der nachgewiesenen Belastung des Grundwassers durch MKW- und LKCW-Einträge und die dadurch ggf. erforderliche Altlastensanierung, steht diese Maßnahme unter Vorbehalt (P 147 i. V. m. S 4, S. 291, 293).
- Der bebaute Bereich als auch der südlich unbebaute Bereich wird in der Entwicklungskarte als Gewerbenutzung ausgewiesen. Um einen weiteren Verfall der bestehenden Gebäude entgegenzuwirken, sollen diese einer Folgenutzung zugeführt werden (Erweiterungen unzulässig) und auch die vorhandenen Gehölzbestände sollen erhalten bleiben. Die parkartigen Freiflächen mit zum Teil wertvollem Baumbestand sind zu erhalten und zu pflegen (N 78). Im Nordosten des Gewerbegebietes ist ein Verwaltungsstandort dargestellt.
- Der Südwesten des bebauten Bereiches soll der ältere Baumbestand entlang der ‚Edderitzer Straße‘ als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ entwickelt werden.

3.5 Bebauungsplanung

Wie im Kapitel 2.2 *Bestehende Rechtsverhältnisse* bereits aufgeführt, existieren für das Plangebiet selbst keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne oder sonstigen städtebaulichen Satzungen.

4. Städtebauliche Bestandsaufnahme

4.1 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke des Geltungsbereiches des BEBAUUNGSPLANES NR. 66 „NÖRDLICHER BEREICH DES EHEMALIGEN MILITÄRFLUGPLATZES“ sind im Eigentum verschiedener Unternehmen und Privatpersonen sowie im Eigentum des Landkreises Anhalt-Bitterfeld.

4.2 Nutzungen im Plangebiet und der Umgebung

Innerhalb des Plangebietes befinden sich folgende Nutzungen:

- Wohnnutzungen im Südwesten und Südosten,
- Verwaltungseinrichtungen nördlich und südlich der ‚Zeppelinstraße‘,
- eine Baustoffrecyclinganlage im Nordwesten der ‚Zeppelinstraße‘,
- Hausmeisterdienst in der ‚Edderitzer Straße‘
- ein Schilderdienst im Südosten des Plangebietes sowie
- ein Bürogebäude im Südwesten.

Neben den in Nutzung befindlichen Gebäuden, weist das Gebiet darüber hinaus eine große Anzahl brachliegender und teilweise beschädigter Gebäude auf.

Im Norden außerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die B 6n, die Bahnstrecke Köthen-Bernburg sowie eine Kleingartenanlagen. Im Osten und Westen grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Südlich des Geltungsbereiches befindet sich die ehemalige Landebahn des Militärflugplatzes. Der südliche Teilbereich des ehemaligen Militärflugplatzgeländes wird großflächig zur Erzeugung regenerativer Energien genutzt (Photovoltaikanlagen, Biogasanlage). Einzelne Stallanlagen dienen der WIMEX zur Hühnerhaltung und mehrere Teilflächen wurden von der WIMEX als Ökokonto angemeldet. Neben zwei Hundeübungsplätzen ist hier darüber hinaus der Sonderlandeplatz des Fliegersportvereins vorzufinden.

4.3 Immissionssituation

Eine Immissionsbelastung innerhalb des Gebietes besteht insbesondere durch Lärmimmissionen in Form von Verkehrslärm, der von der tangierenden B 6n, der Bahnstrecke und der K 2074 ausgeht. Des Weiteren könnten je nach Windrichtung Geruchsmissionen von der Biogasanlage und den Hühnerfarmen südlich und südwestlich des Geltungsbereiches auftreten.

Innerhalb des Geltungsbereiches verursacht die Baustoffrecyclinganlage nordöstlich der ‚Zeppelinstraße‘ neben Erschütterungen auch Lärm- und Staubimmissionen. Aufgrund der geplanten Festsetzung von Gewerbegebieten innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes entstehen weitere Immissionsquellen.

Im Rahmen der für den Betrieb der Recyclinganlage vorliegenden Genehmigung nach dem BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZ (BIMSCHG) wurde nachgewiesen, dass für die

nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen die maßgebenden Immissionswerte eingehalten werden. Als schutzbedürftige Nutzungen sind die vorhandenen Wohnnutzungen im Südwesten und im Südosten anzusehen, die seinerseits im Außenbereich angesiedelt waren.

Um eine bestmögliche schalltechnische Ausnutzung der festgesetzten Baugebiete ohne negative Auswirkungen auf die schützenswerten Nutzungen im Umfeld gewährleisten zu können, wird im Zuge des Aufstellungsverfahrens ein Immissionsgutachten zur Bestimmung der festzusetzenden Emissionskontingente erarbeitet.

4.4 Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird über die ‚Zeppelinstraße‘ die an die K 2074 angebunden ist erschlossen.

Ehemals erfolgte die Erschließung des Gebietes zum einen über die ‚Zeppelinstraße‘ über eine Zufahrt im Südosten und zusätzlich über die ‚Edderitzer Straße‘ im Nordwesten des Plangebietes. Die ehemalige Anbindung der Haupterschließungsstraße im Südosten wurde jedoch geschlossen und die ‚Edderitzer Straße‘ führt im Norden mittels Unterführung der B 6n ins Stadtgebiet von Köthen und ist ausschließlich für Fahrradfahrer und Fußgänger passierbar.

4.5 Denkmalschutz

Der 1937 fertiggestellte ehemalige Militärflugplatz mit dem Decknamen Fliegerhorst „Glatteis“ gilt gem. § 2 Abs. 2 Nr. 1 DENKMSCHG als Kulturdenkmal. Schutzgründe stellen insbesondere die geschichtliche, kulturell-künstlerische, technisch-wirtschaftliche sowie die städtebauliche Bedeutung dar. Das Landesamt für Denkmalpflege stuft das Gewicht der Schutzgründe als hoch ein und das Gebiet besitzt eine regionale Bedeutung mit Seltenheitswert. Eine hohe Bedeutung kommt darüber hinaus dem dokumentarischen und exemplarischen Wert sowie der Integrität (Klarheit/Eindeutigkeit) des Gebietes zu.

Für den Geltungsbereich definiert das Landesamt für Denkmalpflege Sachsen-Anhalt (Stellungnahme vom 01.08.2019) den folgenden zu erhaltenen Denkmalbestand:

- Die Unterrichtsbauten im Norden, die in Form von Zeilenbauweise und Blockrandbebauung mit großzügig begrünten Höfen gestaltet sind, sind zu erhalten,
- die Verwaltungsbauten sowie die umgebenden Garten- und Parkanlagen (dichter tarnender Baumbestand) sind ebenfalls zu erhalten,
- sensible Zonen stellen der Eingangsbereich des Appellplatzes dar,
- die gestalterisch hervorgehobenen Casinobauten mit den Säulen, sind in ihrer Originalgestalt und originalen städtebaulichen Beziehungen unverändert zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

Für alle Gebäude des Fliegerhorstes wurden laut Vermerk des Landesamtes für Denkmalpflege Sachsen-Anhalt 1995 ergänzend folgende Zielvorstellungen formuliert:

- Erhaltung der originalen, vielgliedrigen Fenster, bei Erneuerung Kopie nach Original,
- Erhaltung des originalen Putzes, bei Erneuerung in identischer Ausführung und sehr grober Struktur,
- Erhaltung der Dachlandschaft mit den prägenden Elementen der Schlepplängen, weniger streng zu behandeln sind die Dachflächen der Mannschaftsbauten in den blickabgewandten Bereichen,
- im Bereich der ausgedehnten Wagenhallen ergeben sich notwendige bauliche Umstrukturierungen (z. B. Schließung der Garagenöffnung, innere Unterteilungen),
- bei den Casino-Bauten sind restauratorische Belange im Innenausbau zu beachten, dies gilt auch für den Erhalt der Treppenhäuser der anderen Gebäude,
- Aus- und Umbauten, die für neue Nutzungen notwendig sind, sind denkbar
- Appellplatz bleibt in der Struktur erhalten (Pflasterung als auch äußere Gestaltung der Gebäude), Querbebauung darf nicht erfolgen,
- Bepflanzung auf dem gesamten Gelände sowie der Charakter als „Gartenstadt“ soll erhalten bleiben.

Darüber hinaus befinden sich laut Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt (frühzeitige TÖB-Beteiligung vom 08.07.2019) archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 DENKMSCHG LSA im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 66. Es handelt sich dabei um ur- und frühgeschichtliche Siedlungen. Unter Berücksichtigung der substanziellen Primärerhaltungspflicht gem. § 1 und § 9 DENKMSCHG LSA und der Sekundärerhaltung gem. § 14 Abs. 9 DENKMSCHG LSA kann eine Berührung der denkmalschutzrechtlichen Belange abgewendet werden.

4.6 Altlasten

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde vom Landkreis Anhalt-Bitterfeld, Referat: Bodenschutz eine ausführliche Stellungnahme zum Schwerpunkt Altlasten abgegeben. Das Gelände des ehemaligen Militärflugplatzes wird flächendeckend laut Kataster des Umweltamtes des Landkreises Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg als Altlastenverdachtsfläche (militärischer Altstandort) unter der Nr. 20044 geführt. Der Altlastenverdacht beruht auf die ehemalige Nutzung als Wehrmachts- und WGT-Flugplatz zwischen 1939 und 1991. Die in der Stellungnahme aufgeführten sechs kontaminierten Flächen, bezogen auf den gesamten Bereich des ehemaligen Militärgeländes, haben ihren Ursprung in einer Vielzahl von Gutachten zum Altstandort.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich drei der aufgeführten Kontaminationsverdachtsflächen (Anlage 3):

- Komplex ehemaliger Schrottplatz an der nördlichen Plangebietsgrenze, südlich der B 6n (KF A12/13)
- Komplex „ehemaliges WGT-Tanklager an der südöstlichen Plangebietsgrenze (KF A21-24/37)
- ehemalige Tankstelle an der südöstlichen Grenze des GE (KF A2).

Der Komplex des ehemaligen Schrottplatzes (KF A12/13) wurde ursprünglich als Müll- und Schrottplatz genutzt. Eine Beräumung wurde bisher nicht dokumentiert. Bodenkontaminationen konnten im Zuge von Untersuchungen an diesem Standort nicht festgestellt werden. Es konnte jedoch eine Belastung des Grundwassers durch erhöhte „leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe“ (LHKW) nachgewiesen werden. Die Belastung an dieser Stelle ist jedoch auf Einträge im Bereich des ehemaligen Lösemittelbunkers (Tri-Bunker KF 39) südlich der Mannschaftsunterkünfte zurückzuführen. Eine Gefährdung des Schutzgutes ‚menschliche Gesundheit‘ konnte im Rahmen von Gutachten bisher nicht abgeleitet werden (DR. ERWIN WEBLING GMBH, 1998). Durch Baumaßnahmen zur Errichtung der B 6n wurde zudem eine Teilsanierung durchgeführt.

Bei der Kontaminationsfläche KF 21-24/37 handelt es sich um ein ehemaliges Tanklager der Sowjetarmee, welches bereits vollständig zurückgebaut wurde. Ursache der Deklaration als kontaminierte Fläche waren Verunreinigungen im Boden und dem Grundwasser durch Kerosin. Es wurden an dieser Stelle zudem erhöhte Konzentrationen an Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) und aromatische Kohlenwasserstoffe Benzol, Toluol, Ethylbenzol, Xylol (BTEX) im oberflächennahen bzw. gesättigten Bodenbereich festgestellt. Die Kerosin-Verunreinigung dehnt sich dabei großräumig auf den grundwassergesättigten Bereich mit auf dem Grundwasser aufschwimmender Leichtölphase (Kerosin) aus, welche sich lateral in Richtung Norden ausgedehnt hat. Es wurden in einigen Bereichen zudem Einträge im Boden lokalisiert. Da die Flächen derzeit keiner Nutzung unterliegen, konnte eine direkte Gefährdung für das Schutzgut ‚Mensch‘ und ‚Pflanzen‘ bisher gutachterlich ausgeschlossen werden (GEOS DATA GMBH, 2000). Relevant ist hier primär das Schutzgut ‚Grundwasser‘ (9 bis 10 m u. G.). Zwischen 2006 und 2010 wurden auf dem Grundwasser Sanierungsmaßnahmen in Form der Phasenschöpfung vorgenommen. Laut Endbericht zum MKW-Grundwassermonitoring 2015-2018 ist das Grundwasser nach wie vor durch eben genannte Stoffe belastet (FUGRO CONSULT GMBH, 2018). Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des BBODSCHG liegen an dieser Stelle allerdings nicht vor. Die aktuelle Nutzung veranlasst keinen Handlungsbedarf zur Gefahrenabwehr.

Die kontaminierte Fläche KF A2 wurde bis 1990 als Tankstelle genutzt. Im Boden konnte eine Kontamination mit MKW festgestellt werden, die sich auf ca. 900 m² bemisst und bis in eine Tiefe von 3,8 m reicht. Der Kern der Belastung weist dabei eine Größe von etwa 150 m² auf. Die Belastung des Grundwassers mit BTEX ist auf einen relativ engen Eintragsbereich beschränkt. Die Tankstelle wurde zurückgebaut, lediglich unterirdische Anlagen wie z. B. Leitungen könnten noch vorhanden sein. Sanierungsmaßnahmen fanden bisher nicht statt. Die Bodenbelastung ist aufgrund des Abbaupotentials als tolerabel einzustufen. Sollte eine sensible Nutzung angestrebt werden, ist eine aktualisierte gutachterliche Bewertung erforderlich.

Es ist darauf aufmerksam zu machen, dass sich die Kontamination vor allem auf das Grundwasser bezieht und sich als ständig veränderte Fahne über das Plangebiet ausbreitet und deshalb von einer autarken Grundwasserversorgung abgeraten wird. Aufgrund der Veränderung der Lage der Fahne können die Belastungen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht ausgeschlossen werden [Stellungnahme des

Landkreises Anhalt-Bitterfeld, Referat: Bodenschutz vom 09.08.2019 zur frühzeitigen Behördenbeteiligung].

Im Rahmen von geplanten Bau- oder Abbruchmaßnahmen oder Nutzungsänderungen ist zu beachten:

- Baumaßnahmen, die Grundwasser erschließen, sollten im Bereich des Flugplatzgeländes vermieden werden,
- sollten sich bei Erdarbeiten organoleptische (geruchliche oder optische) Auffälligkeiten im Boden zeigen bzw. ergeben sich Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten, ist die untere Bodenschutzbehörde zu informieren (§§ 2, 3 des Bodenschutz-Ausführungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt vom 02.04.2002),
- die Entsorgung und der Wiedereinbau von Aushubmaterial haben entsprechend den „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“, Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 in der Fassung vom 05.11.2004 i. V. m. Teil I in der Fassung vom 06.11.2003, zu erfolgen, unter Berücksichtigung der LAGA Nr. 20 in der Fassung vom 06.12.1997 für Bauschutt.

Detaillierte altlastenrelevante Informationen zu einzelnen Grundstücken auf dem Gelände des ehemaligen Flugplatzes in Köthen können beim Umweltamt, untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld eingeholt werden.

5. Städtebauliches Leitbild

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 66 „Nördlicher Bereich des ehemaligen Militärflugplatzes“ befindet sich südlich der bebauten Ortslage von Köthen (Anhalt) und wird durch die Bundesstraße B 6n und der Bahnlinie Magdeburg-Schönebeck-Bernburg/Köthen-Halle-Jena/Erfurt von der im Zusammenhang bebauten Ortslage räumlich getrennt. Aus der städtebaulichen Struktur des Stadtgebietes Köthen geht hervor, dass im Randgebiet der Stadt größere Gewerbe- und Industriegebiete ansässig bzw. geplant sind. Der Schwerpunkt der Entwicklung liegt dabei insbesondere bei Gewerbe- und Industriegebieten, die durch Verkehrsstrassen räumlich von der Innenstadt getrennt sind. Die Innenstadt selbst dient vorrangig der Nahversorgung und dem Wohnen.

Eine Entwicklung des Geltungsbereiches als Gewerbe- und Industriestandort steht damit der gesamtstädtischen Entwicklung grundsätzlich nicht entgegen. Dies wird auch aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan (1. ERGÄNZUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER STADT KÖTHEN (ANHALT)), einschl. 20. Änderung ersichtlich, der die Flächen im nördlichen Bereich des ehemaligen Militärgeländes überwiegend als Gewerbegebiete und Mischgebiete darstellt.

Die Situation innerhalb des Geltungsbereiches stellt derzeit ein relativ ungeordnetes Nutzungsumfeld, inmitten einer Vielzahl gesetzlich geschützter Biotope, dar. Die Entwicklung der Fläche erfolgte bisher vor allem durch Einzelfallentscheidungen. So wird

der Bereich zum gegenwärtigen Zeitpunkt als Verwaltungsstandort, von Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben sowie zum Wohnen genutzt.

Eine Vielzahl noch vorhandener historisch wertvoller Gebäude liegt brach und unterliegen dem kontinuierlichen Verfall.

Aufgrund der schutzwürdigen Wohnnutzungen im Osten und Westen soll in diesem Bereich ein verträgliches Nutzungsgefüge unter Ausschöpfung der vorhandenen Entwicklungspotentiale angestrebt werden. Im Sinne der aktuellen Bestandssituation und den Entwicklungsinteressen der Grundstückseigentümer soll so eine kompatible Lösung erarbeitet werden, die dem Allgemeinwohl und anderen öffentlichen Belangen nicht entgegenstehen.

Planungsprämissen stellen vor allem die Erhaltung der bestehenden Nutzungen, wie die Landkreisverwaltung, Wohnbebauung und die immissionsschutzrechtlich genehmigte Nutzung der Baustoffrecyclinganlage, als auch die Sicherung der derzeit ungenutzten Gebäude unter Einbeziehung der Grünstrukturen und -verbindungen dar. Um die historischen Gebäude langfristig sichern zu können, strebt die vorliegende Planung die Entwicklung dieser vorrangig für gewerbliche Nutzungen an. Um keine Nutzungskonflikte zu generieren und vor allem die Innenstadt als Wohnstandort aufrecht zu erhalten und zu stärken, sollen an dieser Stelle keine neuen Wohnnutzungen etabliert bzw. weiter verdichtet werden.

Aufgrund der Wahrung des städtebaulichen Ensembles mit seinen begrünten Hofstrukturen und den umgebenden Garten- und Parkanlagen wird weitestgehend von weiteren Bebauungen abgesehen. Einer weiteren Verdichtung der Bebauung und eine damit einhergehende negative Veränderung der ortsbildprägenden Hofstrukturen wird damit entgegengewirkt. Darüber hinaus sind die vorhandenen Gebäudekomplexe ausreichend groß, um vielfältige Nutzungen umzusetzen.

Zugleich sollen vorhandene Entwicklungspotentiale bewusst genutzt werden, insbesondere wenn diese mit anderen informellen Planungen, wie dem Konzept der Stadt Köthen zum Flugplatz STÄDTEBAULICHES KONZEPT/RAHMENPLAN FÜR DEN EHEMALIGEN MILITÄRFLUGPLATZ KÖTHEN (ANHALT) 2018, kongruieren. Dies trifft beispielsweise auf das geplante Vorhaben des Schilderdienstes im Südosten des Gebietes zu. Dieser plant im MI 2.2 neben einem Gebäude für den Schilderdienst und anderen Dienstleistungen, einen Wohnmobilstellplatz mit Ver-/Entsorgungseinrichtungen und Sanitäranlagen.

Auch wichtige historische Plätze sollen unter Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes erhalten bleiben. Auf dem ehemaligen Militärflugplatz trifft dies vor allem auf den Exerzierplatz (Appellplatz) zu, der als exponierter Standort zu erhalten ist. Die den Platz markierenden Gebäude sind zwar abgängig, mittels Baulinien i. V. m. Baugrenzen soll diese prägnante Platzsituation ebenso wie die charakteristische Pflasterung langfristig gesichert und ein Rückbau nicht gefordert werden.

Um das Gebiet verkehrstechnisch besser zu erschließen, ist eine zusätzliche Anbindung bzw. die Wiederherstellung der ehemaligen HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßE geplant.

Die neue Anbindung entspricht der ehemaligen Anbindung im Südosten des Geltungsbereiches und schließt ebenfalls an die K 2974 an.

Die Umsetzung der baulichen Nutzungen erfolgt unter Berücksichtigung der vorhandenen geschützten Biotop- und Flächennutzungstypen. Diese werden nachrichtlich übernommen, soweit sie nicht innerhalb eines für eine Bebauung vorgesehenen Bereiches liegen.

Die nicht übernommenen Biotop- und Flächennutzungstypen sowie die Eingriffe des GI und des MI 2.2 können innerhalb des Geltungsbereiches des BEBAUUNGSPLANES NR. 66 ausgeglichen werden. Vorgesehen ist hierfür die Fläche nördlich des FGB 1 sowie westlich des MI 2.2.

6. Angaben zu Natur und Landschaft

Dieses Kapitel wird im Laufe der Planung gemäß der Angaben der Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB) vervollständigt und wird als separater Teil II der Begründung - Umweltbericht erstellt.

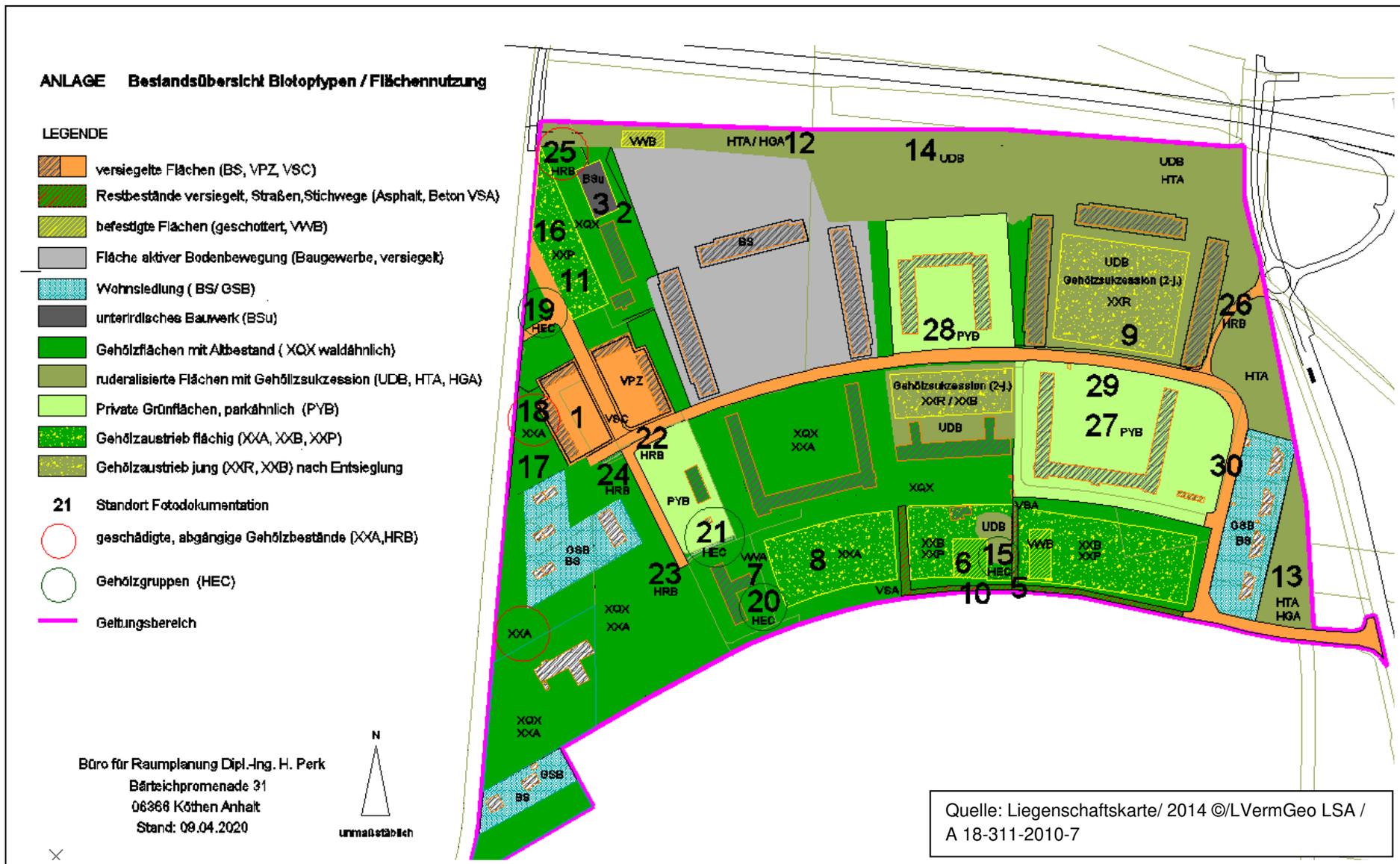
6.1 Bestandsaufnahme

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 66 „Nördlicher Bereich des ehemaligen Militärflugplatzes“ der Stadt Köthen Anhalt befindet sich

- südlich der bebauten Ortslage Köthen sowie
- südlich der Bundesstraße B6n

6.1.1 Biotoptypen und Pflanzen

Im Geltungsbereich des B-Planes erfolgte im Sommer 2019 und im Februar 2020 eine Aufnahme der aktuellen Biotop- und Flächennutzungstypen. Die Ergebnisse sind in der nachfolgenden Übersicht dargestellt. Als Grundlage für die Darstellung der nachfolgenden Gesamtübersicht wurde ein Luftbild verwendet („bing“).



Bestand

Vorbemerkungen:

Die innerörtliche Struktur des ehemaligen Flugplatzes gleicht einem klaren städtebaulichen Konzept mit einer segmentbogenförmigen Anordnung von Gebäudekomplexen und Verkehrsachsen. Mit der zentralen Hauptachse- der „Zeppelinstraße“ wird der Geltungsbereich in ostwestlicher Richtung erschlossen. Von dort aus werden über eine gitternetzartige Straßen- und Wegestruktur sowohl die noch in Nutzung befindlichen Gebäudebereiche der Landkreisverwaltung, die einer Baustofffirma, eines Ingenieurbüros bzw. sonstiger Gewerbetreibenden und zusätzlich auch die entlang der Ost- und Westseite tangierende Wohnbebauung erschlossen.

Die langjährig ausbleibende Nutzung hat dazu geführt, dass sich das Erscheinungsbild dieser vormaligen Nutzungsstruktur eines Militärflugplatzes erheblich verändert hat. Seit dem Abrücken der sowjetischen Streitkräfte im Jahre 1991 unterliegt der überwiegende Flächenanteil einem hohen Leerstand und damit verbunden, dem konstanten Verfall. Betroffen ist überwiegend der nördliche Bereich des Flugplatzes. Die Mehrheit der dort bestehenden Gebäude liegen brach und sind zudem, wie auf dem nachfolgenden Foto I zu erkennen, in einem schlechten, zum Teil kritischen Zustand.



Die ursprünglich auf Park- und Gartenanlagen ausgerichteten Grünstrukturen bestehen lediglich noch in den genutzten Teilbereichen (Fotos 27/28) als intensiv gepflegte private Grünflächen. Der übrige Geltungsbereich besteht auf Grund mangelnder Pflege über Jahrzehnte hinweg einerseits aus waldähnlicher Gehölzstruktur mit überwiegend einheimischen Laubgehölzbestand (Fotos 17/18) und andererseits, innerhalb von Teilbereichen mit intensiver Bodenbeeinträchtigung, als Freiflächen mit rudealisierten Dominanzbeständen (Fotos 14/15) bzw. mit zunehmender Gehölzsukzession unterschiedlicher Altersstruktur und einer gebüschähnlichen Ausprägung (Foto 12). Auf Grund des umfangreichen Zeitraumes und der standörtlich unterschiedlichen Störungsgrade haben sich partiell Biotope entwickelt, die in Teilflächen zwischenzeitlich dem Charakter geschützter Biotope entsprechen (Foto 13).

Die veränderte Witterung der vergangenen Jahre, mit Begleiterscheinungen wie Stürme und Trockenperioden, sind auch am Gehölzbestand des Geltungsbereiches nicht spurlos vorübergegangen. Einige Gehölzflächen, wie auf den nachfolgenden Abbildungen II und III zu sehen, sind z.T. durch Windbruch, Krankheit oder altersbedingte Abgänge stark ausgelichtet.



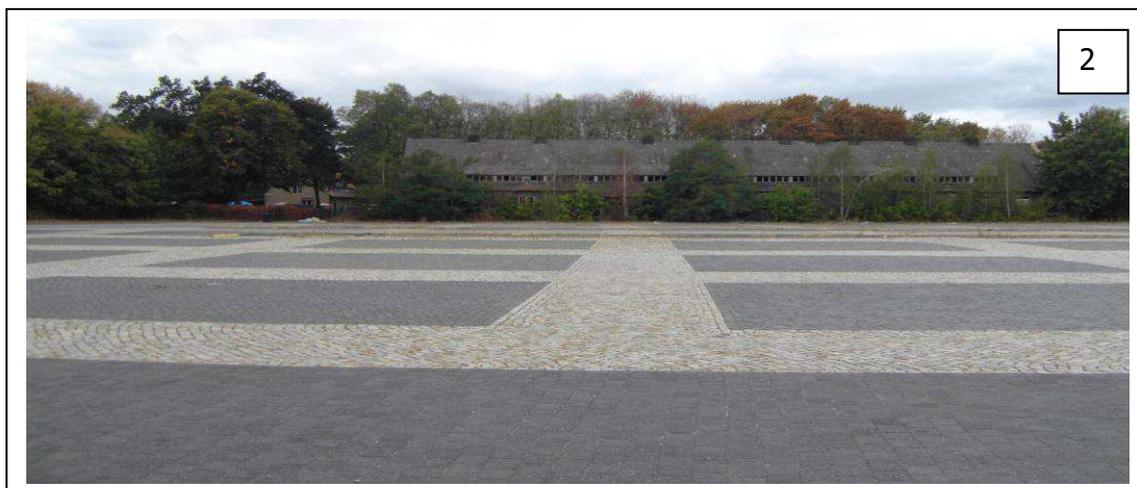
Im Detail werden nachfolgende Biotop- und Flächennutzungstypen im Untersuchungsgebiet aufgenommen. Alle Flächen wurden augenscheinlich begutachtet. Es erfolgte keine kleinflächige Kartierung, sondern auf Grund der begrenzten Begehrbarkeit und unter Zuhilfenahme eines Luftbildes, eine standörtliche Einschätzung von Teilbereichen. Die Erfassung der verschiedenen Biotoptypen wird durch die nachfolgende Fotodokumentation zusätzlich verdeutlicht:

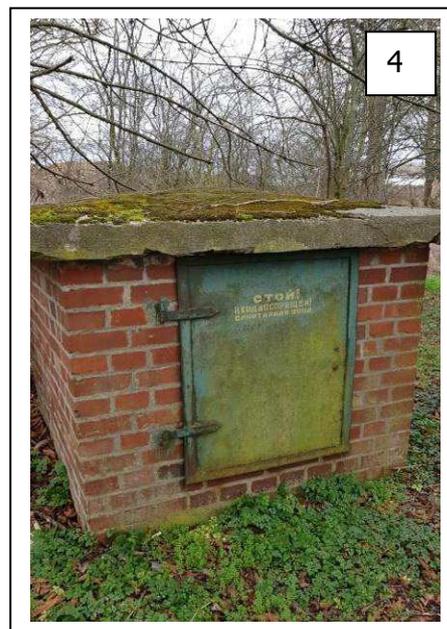
CODE der Biotoptypenzuordnung nach SCHUBOLTH, J. (2004) KARTIERANLEITUNG ZUR KARTIERUNG DER LEBENSRAUM-TYPEN NACH ANHANG I DER RICHTLINIE 92/43/EWG (FFH-RL)

- Vollversiegelte Flächen / Gebäude/ Plätze/ Straßen

CODE: BS / BSu/ VPZ / VSC

Unter diesem Biotoptyp sind sowohl die oberirdisch vollversiegelten Bereiche wie Gebäude, Straßen (Foto 1) und der ehemalige Exerzierplatz (Foto 2), als auch der im nordwestlichen Geltungsbereich unterirdische Gebäudekomplex aus Zisterne und Pumpenstation zusammengefasst (Fotos 3-4).





- Teilversiegelte Fläche / Betonreste

CODE: VSA

Die Flächen mit Restbeständen ehemaliger Erschließungsstraßen bzw. Stichwege, die überwiegend aus Beton oder Asphalt bestehen, wurden diesem Biototyp zugeordnet. Ein Großteil der ehemaligen Flächen ist mit einer dünnen Substratschicht und entsprechender kraut- und grasartigen Vegetation ausgeprägt.



- Befestigte Flächen / Schotter / Kies

CODE: VWB

Durch intensive Bodennutzung beeinträchtigte Teilflächen aus Kies und Schotter, die wie auf dem nachfolgenden Bild zu sehen, ohne bzw. durch eine grasartige Vegetationsschicht gekennzeichnet sind, werden diesem Biototyp zugeordnet.



- Wege, unbefestigt
CODE: VWA

Innerhalb des zentralen, südlichen Geltungsbereiches bestehen zahlreiche fußläufig genutzte unbefestigte Wegeverbindungen, die insbesondere durch aktive Nutzungen von Spaziergängern in ihrem Bestand erhalten werden. Von der ursprünglichen Herstellung zeugen heute noch die teilweise vorhandenen Wegbegrenzungen aus Beton, die im Laufe der Zeit verwittert und auch durch Moose besiedelt wurden, wie auf dem nachfolgenden Foto 7 ersichtlich wird.



- Gehölzfläche / Sukzession
CODE: XQX / UDB

*sowohl innerhalb des flächigen und waldähnlichen Gehölzbestandes **XQX** mit den*

Gehölzarten: Ahorn (XXA), Pappel (XXP), Birke (XXB), als auch auf ruderalisierten Teilflächen (UDB) mit der dominierenden Gehölzart: Robinie (XXR)

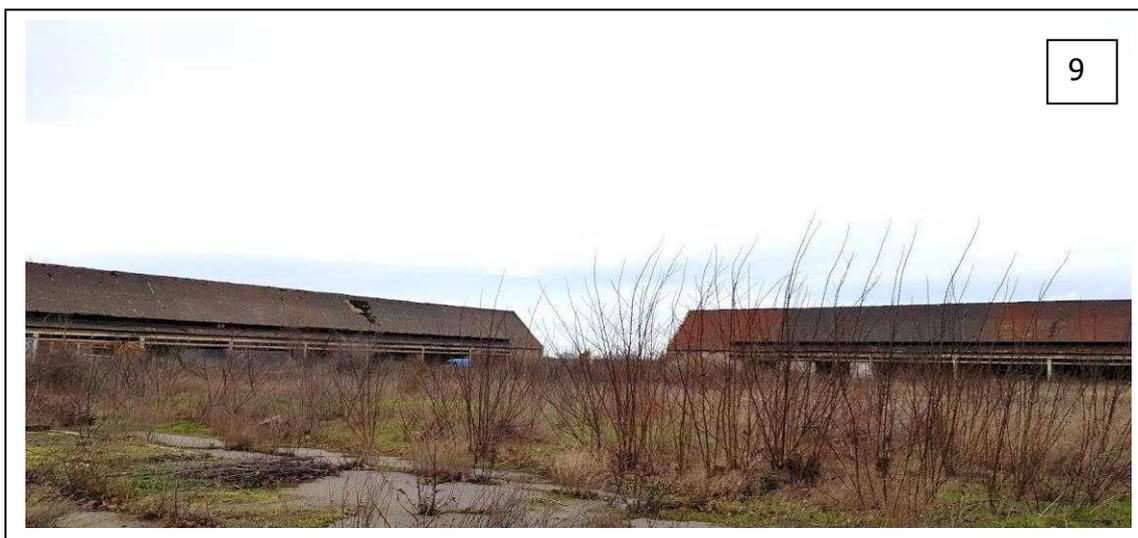
Die nachfolgenden Abbildungen 8-11 zeigen die standörtlich unterschiedlichen Gehölzsukzessionen innerhalb des Geltungsbereiches, die auf Grund ihrer Ausprägung und standörtlicher Gegebenheiten keinem einheitlichen Biotoptyp zugeordnet, sondern lediglich zusammengefasst werden.

Hierbei handelt es sich einerseits um Teilflächen mit natürlicher Verjüngung aus Ahorn (Foto 8) im südlichen, waldähnlich entwickelten Geltungsbereich.

Im gleichen Teilbereich mit vorheriger intensiver Bodenbeeinträchtigung und überwiegend sandig-kiesigen Untergründen haben sich, wie auf Foto 10 ersichtlich, überwiegend sogenannte Pioniergehölze wie Birken und Pappeln, etabliert.

Auf einer weiteren Teilfläche entlang der 'Zeppelinstraße' setzen sich nach kürzlich getätigter Flächenrodung die dort vormals dominierenden Robinienbestände durch (Foto 9).

Durch ausbleibende Flächenpflege etablieren sich auf einer ruderalisierten Freifläche im nordwestlichen Geltungsbereich zunehmend die dort dominierenden Pappelbestände (Foto 11).





- Gebüsch trocken-warmer Standorte, heimisch
CODE: HTA, HGA (teilweise)

Diesem Biotoptyp werden die ruderalisierten Flächen im nördlichen Geltungsbereich zugeordnet. Die Flächen unterhalb der B6n bestehen überwiegend als ruderalisierte Freiflächen mit einer mehr oder weniger flächigen Ausprägung wärmeliebender Gehölzarten. Es dominieren Gebüsche aus Schlehe, sonstigen Wildobstarten und Wildrosen (Foto 12). Im östlichen Teilbereich des Geltungsgebietes sind zwischen der dortigen Wohnbebauung und der Kreisstraße nach Baasdorf ähnliche Gehölzentwicklungen ausgeprägt. Auf Grund der mittlerweile bestehenden Gehölzdichte und Flächengröße sind Teilflächen insbesondere für die Avifauna von besonderer Bedeutung und entsprechen dem Charakter ihrer Ausstattung nach schützenswerten Biotopen. (Foto 13)



- Ruderalisierte Dominanzbestände

CODE: UDB

Auf den überwiegend gehölzfreien Freiflächen des nördlichen Geltungsbereiches sind insbesondere ruderalisierte Dominanzbestände, wie beispielsweise die des Reinfarn (Foto 14) und des Beifuß (Foto 16) ausgeprägt. Die Abbildung 15 zeigt eine im südlichen Geltungsbereich befindliche Senke mit dortiger Ausprägung von Landreitgras.



- Gehölzbestände, flächig, waldähnlich, heimisch, Laubgehölze

CODE: XQX

Diesem Biotoptyp werden die insbesondere innerhalb des westlichen und südlichen Geltungsbereiches entwickelten, flächigen Gehölzbereiche mit Altbaumbestand zugeordnet, die auf Grund der Flächengröße einer Waldfläche zugeordnet werden können. Im Bestand dominiert der Bergahorn. Im Bestand wurden zusätzlich, partiell unterschiedlich auch kleinflächig Laubholzbestände von Robinie, Hainbuche, Kastanie, Linde und vereinzelt auch Stieleiche gesichtet.



Auf dem Foto 18 ist ein mit der Rußrindkrankheit befallener Bergahornbestand entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze abgebildet.

In diesem Teilbereich sind bereits mehrere Gehölze befallen.

Hierbei handelt es sich um einen für den Ahorn gefährlichen Pilz (*Cryptostroma corticale* oder *Coniosporium corticale*), der als Schwächeparasit vor allem vorgeschädigte oder anderweitig geschwächte Gehölze befällt und in Jahren mit lang andauernden Trockenperioden insbesondere beim Bergahorn auftritt.

Befallene Gehölze müssen gefällt werden, um eine weitere Verbreitung zu vermeiden.

- Gehölzgruppe, Laubgehölze heimisch

CODE: HEC Pappel, Hainbuche, Kastanie, Weide

Wie bereits im vorherigen Text ausgeführt, dominieren innerhalb der flächig entwickelten Gehölzbestände des Geltungsbereiches insbesondere der Bergahorn.

Die innerhalb des Untersuchungsraumes angetroffenen Gehölzgruppen gleicher Baumarten werden in diesem Biotoptyp zusammengefasst.

Hierbei handelt es sich einerseits um eine im Bereich der nordwestlichen Geltungsbereiche entwickelte Pappelgruppe, die inselartig um die dort bestehenden Verkehrsflächen ausgebildet ist (Foto 19).

Weitere Gehölzgruppen gleicher Laubholzart wurden kleinflächig nahe bestehender Straßen- und Wegekrenzungen aufgenommen. Hierzu gehören Hainbuche (20), Kastanie (21) und im Bereich einer bestehenden Senke auch die Weide (Foto 15).



- Baumreihen, straßen- und wegbegleitend, Laubgehölze heimisch

CODE: HRB

Trotz der langjährig ausbleibenden Nutzung des ehemaligen Militärflugplatzes sind überwiegend an den noch genutzten Hauptverkehrsachsen ursprünglich straßenbegleitende Restbestände von Baumreihen ersichtlich. Dazu gehören, wie auf den Fotos 22-24 abgebildeten Laubholzarten Linde, Kastanie und der Ahorn.

Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze wurde außerdem ein Restbestand einer ursprünglich dem Sichtschutz dienenden Pappelreihe aufgenommen, wie auf dem Foto 25 zu erkennen ist.

Dem gleichen Biotoptyp wird auch eine Neupflanzung zweier Lindenreihen zugeordnet. Die Pflanzung (Foto 26) wurde höchstwahrscheinlich als Ausgleichsmaßnahme im Rahmen der Baumaßnahmen der B6n, entlang der Zufahrt zur 'Zeppelinstraße' ausgeführt.





CODE: PYB

Diesem Bitotyp werden die derzeit einer regelmäßigen Pflege unterzogenen privaten Grünflächen zugeordnet. Hierbei handelt es sich, wie nachfolgend ersichtlich, nicht um reine Rasenflächen, sondern um Grünflächen mit parkähnlich entwickeltem Gehölzbestand (Foto 27) bzw. um Grünflächen, die durch wegbegleitende Pflanzrabatten gekennzeichnet sind (Foto 28).

Die im Geltungsbereich an die Pflegeflächen angrenzenden Gebäudebereiche werden sowohl von der Landkreisverwaltung als auch von verschiedenen Unternehmen genutzt.





29

- Wohnsiedlung
CODE: BS, GSB

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Teilflächen mit Wohnbebauung. Diese Flächen werden von den benachbarten Verkehrsflächen erschlossen, sind von denen zusätzlich durch Sichtschutzzäune, Mauern oder Hecken abgegrenzt (Foto 30) und umfassen neben dem Wohngebäude (BS) i.d.R. Rasen- und sonstige, einem Privatgarten gleichende Grünflächen. Auf Grund der Annahme, dass sich an dieser Nutzung des Außenbereiches im Zuge der Planung baulich keine Veränderungen ergeben werden, sind diese Wohnbereiche einschließlich ihrer Außenanlage pauschal dem Biotoptyp einer Scherrasenfläche (GSB) zusammengefasst worden.



30

6. Inhalte des Bebauungsplanes

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise, Baulinien bzw. Baugrenzen, zu Flächen für den Gemeinbedarf, zu Straßenverkehrsflächen, zu Flächen für Versorgungsanlagen, Grünflächen, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, zu Anpflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, zu Flächen für Nebenanlagen und Stellplätzen sowie zu Flächen für Lärmschutzmaßnahmen. Darüber hinaus werden Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzes nachrichtlich übernommen.

Für die mit dem Bebauungsplan einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft ist die Festsetzung von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Der Umfang der Ausgleichsmaßnahmen wird im Umweltbericht ermittelt und im weiteren Verlauf der Planung werden geeignete Ausgleichsmaßnahmen in Abstimmung mit der Stadt Köthen (Anhalt) und dem Naturschutzamt des Landkreises Anhalt-Bitterfeld festgesetzt. Zum derzeitigen Standpunkt müssen vor allem Eingriffe des GI und des MI 2.2 sowie explizite Eingriffe in nachrichtlich übernommene geschützte Biotope gem. § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNATSCHG) bzw. § 22 Abs. 1 Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NATSCHG LSA) gleichartig ausgeglichen werden.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Geltungsbereiches wird aufgrund der unter Kap. 1.1 Anlass der Planung und der im Kap 1.2 dargelegten Ziele der Planung folgende Arten der baulichen Nutzungen festgesetzt:

- Mischgebiet (MI) gem. § 6 BAUNVO,
- Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BAUNVO,
- Eingeschränkte Gewerbegebiet (GEE) gem. § 8 BAUNVO,
- Industriegebiet (GI) gem. § 9 BAUNVO,
- Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung öffentliche Verwaltung (FGb) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BAUGB.

Der Bebauungsplan Nr. 66 „Nördlicher Bereich des ehemaligen Militärflugplatzes“ enthält unterschiedliche Festsetzungen zu den jeweiligen Baugebieten.

Vom Grundstückseigentümer des GI und GE ist geplant, das Betriebsgelände neu zu strukturieren. Es ist vorgesehen, die lärmintensive Bauschuttrecyclinganlage, dessen Betrieb sich derzeit auf den Innenhof des Grundstückes begrenzt, soll auf den rückwärtigen Bereich der Gebäudekomplexe zu verlagern. Auf dem derzeitigen Bauschuttrecyclinggelände soll künftig eine Bodenwaschanlage betrieben werden, die deutlich geringere Emissionen verursacht. Neben der hiermit verbesserten Immissionssituation für die angrenzenden Nutzungen können die umliegenden vorhandenen Gebäudekomplexe zudem besser ausgelastet werden.

Dieser Umstrukturierung des Geländes und der geplanten Neuansiedlung der gewerblichen Nutzung (Bodenwaschanlage) geschuldet, erfolgt eine einsprechende Gebietsausweisung als Gewerbe- und Industriegebiet. Das Gewerbe- und Industriegebiet, einschließlich der vorhandenen Gebäudekomplexe, wird optimal ausgelastet, darüber hinaus geht mit der Verlagerung der Baustoffrecyclinganlage eine Verbesserung der Immissionssituation einher.

Festsetzung:

Industriegebiet (§ 9 Abs. 2 BAUNVO)

Im festgesetzten Industriegebiet werden im Bebauungsplan gem. § 1 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BAUNVO Festsetzungen getroffen, die das Baugebiet nach der Art der zulässigen Nutzung oder der Art der Betriebe gliedert.

Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solchen Betrieben, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

Gemäß § 9 Abs. 2 BAUNVO sind allgemein zulässig:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. ausschließlich betriebsinterne Tankstellen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden (§ 9 Abs. 3 BAUNVO):

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Festsetzung:

Gewerbegebiet (§ 8 Abs. 2 BAUNVO)

In den festgesetzten Gewerbegebieten werden im Bebauungsplan gem. § 1 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BAUNVO Festsetzungen getroffen, die die Baugebiete nach der Art der zulässigen Nutzung oder der Art der Betriebe gliedert.

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Gemäß § 8 Abs. 2 BAUNVO sind zulässig:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentlich Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. ausschließlich betriebsinterne Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden (§ 8 Abs. 3 BAUNVO):

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausgeschlossen sind im eingeschränkten Gewerbegebiet insbesondere immissions-trächtige Gewerbebetriebe und Anlagen, die Geruch, Staub und bestimmte Lärmwerte übersteigen. Die Höchstwerte werden im Zuge des Verfahrens gutachterlich bestimmt und textlich festgesetzt.

Die im GI und GE zulässigen Tankstellen beziehen sich ausschließlich auf betriebsinterne Anlagen zum Betanken von betriebseigene Fahrzeugen, Arbeits- und Baumaschinen. Unzulässig sind „öffentliche Tankstellen“, die zusätzlichen Publikumsverkehr ins Gebiet ziehen. Da sich die angestrebten Nutzungen im GEe vorrangig auf die Ausnutzung der Gebäudekomplexe konzentrieren, sollen Tankstellen (auch betriebsinterne) an dieser Stelle nicht zugelassen werden.

Festsetzung:

Eingeschränkte Gewerbegebiet (§ 8 Abs. 2 BAUNVO)

In den festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebieten werden im Bebauungsplan gem. § 1 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BAUNVO Festsetzungen getroffen, die die Baugebiete nach der Art der zulässigen Nutzung oder der Art der Betriebe gliedert.

Gemäß § 8 Abs. 2 BAUNVO sind zulässig:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentlich Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden (§ 8 Abs. 3 BAUNVO):

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Innerhalb der eingeschränkten Gewerbegebiete sind nur Gewerbebetriebe oder Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die Einschränkung bezieht sich dabei insbesondere auf die Emissionswerte. Die gutachterlich ermittelten und festgesetzten Emissionskontingente müssen eingehalten werden.

Die festgesetzten Mischgebiete dienen vorwiegend dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden zwei Mischgebiete ausgewiesen. Während im

Mischgebiet 1 (MI 1) keine Differenzierung in den zulässigen Nutzungen bestimmt werden, wird im Mischgebiet 2 eine konkrete Gliederung mit unterschiedlichen Gebietsfestsetzungen (MI 2.1 und MI 2.2) vorgenommen.

Die Art der baulichen Nutzung des MI 1 erfolgt entsprechend den tatsächlich vorhandenen Nutzungen mit Wohnen im Norden und überwiegend gewerblichen Nutzungen im Süden des Gebietes. Das ehemalige Offizierskasino, zurzeit ungenutzt, bietet aufgrund seiner Größe vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Diese soll entsprechend des Nutzungskataloges gemäß § 6 Abs. 2 BAUNVO gewährleistet werden.

Die Gliederung des MI 2.1 erfolgt dahingehend, dass im MI 2.1 aktuell überwiegend Wohnnutzung etabliert ist. Aufgrund der stark frequentierten Landkreisverwaltung im Norden des MI 2.2 und der Nähe zur Biogasanlage, wird im MI 2.2 keine weitere Wohnnutzung konstituiert und damit bewusst ausgegrenzt. Außerdem beabsichtigt der Grundstückseigentümer an dieser Stelle gewerbliche Einrichtungen in Richtung Dienstleistungen, Gastronomie, Caravan-Stellplätze u. Ä., sodass der Entwicklungsschwerpunkt eindeutig auf gewerbliche Nutzungen liegt. Diese entsprechen dem Nutzungskatalog von Mischgebieten gem. § 6 Abs. 2 BAUNVO. Als Wohnnutzungen werden ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sein müssen.

Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, Nr. 7 und Nr. 8 BAUNVO sowie Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 3 BAUNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BAUNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig.

Einzelhandelsbetriebe gem. § 6 Abs. 2 Nr. 3 BAUNVO sollen auf den für ihnen vorgesehenen Standorte, vorzugsweise der Innenstadt, konzentriert werden. Eine Nahversorgung in diesem Bereich ist aufgrund der geringen Einwohnerdichte im Gebiet ebenfalls nicht notwendig.

Festsetzung:

Mischgebiet 1 (§ 6 BAUNVO)

Die festgesetzten Mischgebiete dienen vorwiegend dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Gemäß § 6 Abs. 2 BAUNVO sind im MI 1 insbesondere allgemein zulässig:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BAUGB außerhalb der in Abs. 2 Nr. 8 bezeichneten Teilen des Gebietes sind nicht

zulässig.

Zur weiteren Absicherung des angestrebten Gebietscharakters wird festgesetzt, dass je Wohngebäude nur 2 Wohneinheiten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BAUGB zulässig sind.

Festsetzung:

Mischgebiet 2 (§ 6 BAUNVO)

Die festgesetzten Mischgebiete dienen vorwiegend dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Das MI 2 gliedert sich in MI 2.1 und MI 2.2.

Gemäß § 6 Abs. 2 BAUNVO sind im MI 2.1 allgemein zulässig:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude.

Die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BAUGB außerhalb der in Abs. 2 Nr. 8 bezeichneten Teilen des Gebietes sind nicht zulässig.

Zur weiteren Absicherung des angestrebten Gebietscharakters wird festgesetzt, dass je Wohngebäude nur 2 Wohneinheiten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BAUGB zulässig sind.

Gemäß § 6 Abs. 2 BAUNVO sind im MI 2.2 allgemein zulässig:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BAUGB außerhalb der in Abs. 2 Nr. 8 bezeichneten Teilen des Gebietes sind nicht zulässig.

Die Festsetzung Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „öffentliche Verwaltung“ (FGb 1 und FGb 2) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BAUGB dienen der Sicherung bereits bestehenden Verwaltungseinrichtungen nördlich und südlich der ‚Zeppelinstraße‘.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Gemäß des § 16 Abs. 2 ff. BAUNVO kann das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) oder deren Größe, der Geschossflächenzahl

und deren Größe, die Baumassenzahl/Baumasse, die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt werden.

Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§19 BAUNVO)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 66 „Nördlicher Bereich des ehemaligen Militärflugplatzes“ weist mehrere Nutzungsarten mit verschiedenen Planungszielen auf. Bezüglich der zulässigen Grundfläche ergeben sich daraus zum einen Gebiete, in denen eine Grundflächenzahl festgesetzt wird und zum anderen Gebiete, für die eine maximale Grundfläche festgesetzt wird.

Eine Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 1 BAUNVO wird für die Baugebiete GI, GE, GEe 1, GEe 2, MI 1 und MI 2 festgesetzt. Die festgesetzten Grundflächenzahlen orientieren sich dabei an der aktuellen Bestandssituation. Lediglich für die Ermittlung der Grundflächenzahl des MI 2.2 wurden vorrangig die Entwicklungsziele des Grundstückseigentümers herangezogen.

Für die Baugebiete FGb1, FGb2, GEe 3, GEe 4, GEe 5, GEe 6, GEe 7 werden maximal zulässige Grundflächen festgesetzt. Die zulässigen Grundflächen setzen sich aus der Grundfläche der bestehenden Gebäudekomplexe sowie einer individuellen Größe für erforderlichen Stellplätze mit ihren Zufahrten gem. § 19 Abs. 4 BAUNVO zusammen. Die Grundfläche der vorhandenen Gebäude wird durch Baulinien und Baugrenzen markiert. So soll sichergestellt werden, dass die vorhandenen Gebäude erhalten und die städtebauliche Gestalt gewahrt bleiben

Die konkreten Festsetzungen zur Grundflächenzahl und zur zulässigen Grundfläche der einzelnen Baugebiete sind der Nutzungsschablone der Planzeichnung Teil A zu entnehmen.

Die Baugebiete des FGb1 und FGB 2, MI 1, MI 2.1 weisen bereits eine umfangreiche Bebauung auf, weshalb hier eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche gem. § 19 Abs. 4 B BAUNVO nicht zulässig ist.

Für die Baugebiete des GI und GE wurden die in § 17 Abs. 1 BAUNVO aufgeführte Obergrenzen festgesetzt, weshalb eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche nicht zulässig ist. Lediglich für das GEe 1 und GEe 2 wurde eine abweichende Festsetzung getroffen. Hier darf die in § 19 Abs. 4 Satz 2 BAUNVO festgelegte „Kappungsgrenze“ von maximal 0,8 im geringfügigen Ausmaß bis 0,85 überschritten werden. Dieses Erfordernis ergibt sich aus dem denkmalgeschützten Bestand des ehemaligen Exerzierplatzes (Appellplatz) mit seiner historischen Pflasterung. Hier soll kein Rückbau der denkmalgeschützten Pflasterung gefordert werden.

Festsetzung:

Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BAUNVO)

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind § 19 Abs. 1 BAUNVO.

In den Baugebieten GI, GE, GEe 1 und GEe 2 ist der maximale Versiegelungsgrad auf

die festgesetzte Grundflächenzahl 0,8, im MI 1 auf die festgesetzte Grundflächenzahl 0,3 und im MI 2 auf die festgesetzte Grundflächenzahl 0,4 begrenzt.

Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ i. S. v. § 19 Abs. 4 BAUNVO sind im GI, GE, GEe 1, GEe 2, MI 1 und MI 2.1 nicht zulässig. Im MI 2.2 ist eine Überschreitung der GRZ um 50 von Hundert zulässig.

Festsetzung:

Zulässige Grundfläche (§ 19 Abs. 2 BAUNVO)

Die zulässige Grundfläche ist der errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf (§ 19 Abs. 2 BAUNVO).

Für die Baugebiete FGb 1, FGb 2, GEe 3, GEe 4, GEe 5, GEe 6, GEe 7 wird eine zulässige Grundfläche festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche des GEe 3, GEe 4, GEe 5, GEe 6, GEe 7 darf durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BAUNVO bezeichneten Anlagen um 25 von Hundert überschritten werden.

Die festgesetzte GRZ des GEe1 und GEe 2 darf durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 2 B BAUNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundfläche von 0,85 überschritten werden.

Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ i. S. v. § 19 Abs. 4 B BAUNVO sind im FGb1 und FGB 2 nicht zulässig.

Höhe der baulichen Anlage (§18 BAUNVO)

Der ehemalige Militärflugplatz weist bereits Bebauung auf. Das Gebiet hat einen schützenswerten historischen Wert und die Bausubstanz ist entsprechend zu erhalten. Um den parkähnlichen Gebietscharakter und die Hofstruktur der Gebäude zu wahren, richtet sich die festgesetzte Höhe, hier Firsthöhe, nach dem Gebäudebestand der einzelnen Baugebiete. Lediglich im GI und GE werden hiervon abweichende Regelungen für bauliche Anlagen als Ausnahme festgesetzt. Diese Anlagen sind immissionsschutzrechtlich genehmigt und für die Produktion erforderlich. Das Erscheinungsbild der denkmalgeschützten Bebauungsstruktur wird durch die abweichende Höhenfestsetzung nicht grundlegend gestört und die sinnvolle Nutzung der Gebäude und Grundstücke insgesamt sichergestellt.

Im GI wird für Werbeanlagen zur Eigenwerbung eine weitere Ausnahme von der Höhenfestsetzung festgelegt. Dies ist erforderlich, um die Eigenwerbung für den im Geltungsbereich ansässigen Betrieb zu sichern und so eine Wahrnehmung für den Verkehr auf der B 6n zu ermöglichen. Auch in diesem Fall kann davon ausgegangen werden, dass aufgrund der Lage im rückwärtigen Bereich des GI eine Beeinträchtigung des Ortsbildes nicht gegeben ist. Die Höhen der einzelnen Baugebiete sind der Planzeichnung Teil A zu entnehmen.

Festsetzung:

Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 und 4, § 18 Abs. 1 und 2 BAUNVO)

Für alle Baugebiete sowie die Flächen für den Gemeinbedarf sind in der Planzeichnung maximale Höhen der baulichen Anlagen festgesetzt.

Unterer Bezugspunkt ist die vorhandene Geländehöhe, oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der baulichen Anlage (Firsthöhe).

Für bauliche Anlagen, wie Schornsteine, Be- und Entlüftungsanlagen sowie Antennen und andere Zubehöranlagen von untergeordneter Dimension, kann von der Höhenfestsetzung um bis zu 2,0 m abgewichen werden.

Im GI ist für eine Werbeanlage für die Eigenwerbung ausnahmsweise eine max. Höhe von 25 m zulässig.

6.3 Bauweise

Die unterschiedlichen Baugebietstypen weisen bereits überwiegend Bebauung auf. Die Festsetzungen zur Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche beruhen damit auf die Bestandsituation der einzelnen Teilbereiche.

Für das MI 1.1 sowie das MI 2.1 wird die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BAUNVO festgesetzt. Für die anderen Gebiete wird keine Bauweise festgesetzt. Vom Grundsatz her gilt die offene Bauweise und es ergeben sich die Grenzabstände aus der BAUORDNUNG DES LANDES SACHSEN-ANHALTS (BAUO LSA).

Um die historische Struktur des Gebietes zu wahren und einer weiteren Etablierung der Wohnnutzung entgegenzuwirken sind lediglich Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Festsetzung:

Bauweise (§ 22 BAUNVO)

Für das MI 1.1 und das MI 2.1 wird die offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

6.4 Überbaubare Grundstücksfläche, nicht überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Bereiche des GI, GE, MI 1.1, MI 2.1, MI 2.2 sowie der südliche Bereich des MI 1.2 werden durch Baugrenzen definiert.

Die überbaubaren Bereiche des 1, GEe 2, GEe 3, GEe 4, GEe 5, GEe 6, GEe 7, FGb 1, FGb 2 sowie der nördliche Bereich des MI 1.2 werden durch Baulinien in Verbindung mit Baugrenzen definiert (§ 23 Abs. 2 und 3 BAUNVO).

Hintergrund ist die historische Raumsituation und der Erhalt der historisch wertvollen Gebäudebestände. Die Baulinien definieren überwiegend die Hofinnenbereiche, die

durch die vorhandenen Gebäude gebildet werden oder die zur Straße ausgerichteten Außenwände der Gebäude. Für die rückwärtigen Bereiche, die von den Erschließungsstraßen nicht oder kaum einsehbar sind und damit keine raumbildende Wirkung besitzen, werden durch Baugrenzen markiert. Hier sind geringfügige Erweiterungen und damit Entwicklungspotentiale möglich.

Im GI, GE und MI 2.2 orientiert sich der durch Baugrenzen definierte überbaubare Bereich an den Grundstücksgrenzen und ist damit großräumig gefasst. Anlass dieser Festsetzung sind die umfangreichen Entwicklungsabsichten der Grundstückseigentümer. Für das GE besteht bereits eine immissionsschutzrechtliche Genehmigung (Brecher- und Siebanlage). Da die gewerbliche Anlage nicht untergeordnet und Bestandteil der Hauptnutzung sind, sind diese nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Der Betrieb der Brecher- und Siebanlage soll künftig nördlich des GE in das GI verlagert werden. Im GE selbst ist der Betrieb einer Bodenwaschanlage geplant. Durch die großräumige Baugrenze werden somit die für diese Nutzungen erforderlichen Entwicklungsmöglichkeiten und Gestaltungsmöglichkeiten geschaffen.

Das MI 2.2 weist derzeit keine Bebauung auf. Aufgrund der Lage abseits des städtebaulichen Ensemble entlang der ‚Zeppelinstraße‘ soll auch hier ein erhöhter Gestaltungsspielraum ermöglicht werden.

Die Baugrenzen des MI 1.1, MI 1.2 und MI 2.2 orientieren sich am aktuellen Bestand der Baugebiete.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen des GI, GE, MI 1.2, MI 2.2, GEe 1, GEe 2, FGb 1 und FGb 2 sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BAUNVO nicht zulässig.

Für das GI, GE, MI 2.1 und MI 2.2 wurde durch Baugrenzen ein ausreichender Bereich für bauliche Anlagen geschaffen, sodass eine Bebauung außerhalb nicht erforderlich ist. Das GEe 1 und GEe 2 weist im Bestand bereits einen hohen Versiegelungsgrad und die Bereiche des FGb 1 und FGb 2 sind bereits zureichend entwickelt. Hauptaugenmerk liegt hier bei der planungsrechtlichen Sicherung der Baugebiete.

Für die restlichen Baugebiete sind Nebenanlagen in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Aufgrund der explizit festgesetzten Stellflächen im GEe 3, GEe 4, GEe 5, GEe 6, GEe 7 werden Nebenanlagen, wie Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Garagen, in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen.

Festsetzung:

Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 5 BAUNVO)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen des GE, GI, MI 1.2, MI 2.2, FGb 1 und FGb 2 sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig.

Stellplätze mit ihren Zufahrten, Garagen, Fahrradständer u. Ä. sind im GEe 3, GEe 4, GEe 5, GEe 6, GEe 7 außerhalb der Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und

Stellplätzen nicht zulässig.

6.5 Flächen für Nebenanlagen

Die Bereiche, die für Stellplätze vorgesehen sind, werden entsprechend als Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze festgesetzt.

Flächen für Stellplätze werden explizit für das GEE 3, GEE 4, GEE 5, GEE 6, GEE 7, FGB 1 und FGB 2 festgesetzt. Die Lage ist entlang der Straßenverkehrsflächen angeordnet und derart gewählt, dass durch die erforderlichen Stellplätze eine möglichst geringe Beeinträchtigung für den Gesamteindruck des Ensembles entsteht. Die konkrete Lage ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Festsetzungen:

Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BAUGB)

Innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen sind Stellplätze für den Kunden-, Mitarbeiter- und Anlieferverkehr, Zufahrten, Gehwege sowie Nebenanlagen wie Beete und Einfassungen mit Begleitgrün zulässig.

6.6 Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Im Bebauungsplan werden die für die Erschließung des Plangebietes erforderlichen tatsächlichen Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Die derzeitige Erschließung erfolgt über den Kreisverkehr der K 2074, die von der B 6n im Norden Richtung Süden verläuft und über die ‚Zeppelinstraße‘ nach Westen in das Plangebiet abzweigt.

Bei vollständiger Entwicklung des Plangebietes und insbesondere im Fall einer Havarie ist eine alternative Anbindung erforderlich. Vorgesehen ist hierfür die Wiederinbetriebnahme der ehemaligen „Hauptzufahrt“ südlich des MI 2.1, dargestellt als Straßenverkehrsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BAUGB.

Neben den Straßenverkehrsflächen werden zusätzlich Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung festgelegt. Im rückwärtigen Bereich des südöstlich gelegenen MI 2.1 handelt es sich dabei um die Zweckbestimmung „private Erschließungsstraße“. Der Geh- und Radweg, der im Nordwesten an die ‚Edderitzer Straße‘ anbindet, wird in der Planzeichnung als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Rad- und Fußweg“ dargestellt.

6.7 Sonstige Festsetzungen

Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Für die unterirdischen Zisternen, die der Löschwasserversorgung dienen, sind zusätzliche Flächen für die Erschließung erforderlich. Die mit Geh- und Fahrrecht zu belasten-

de Fläche soll neben der Erschließung auch Wende- und Abstellmöglichkeit für Löschfahrzeuge umfassen. In welchem Umfang und Ausmaß die Fläche umgesetzt werden muss, wird im weiteren Verfahren ermittelt und entsprechend festgesetzt. Die Festsetzung dient ausschließlich der Sicherung der Zugänglichkeit zur Löschwasserennahmestelle und ist unabhängig vom Bebauungsplanverfahren öffentlich rechtlich zu sichern.

Festsetzung:

Begünstigte der mit Geh-, und Fahrrecht zu belastende Flächen sind Feuerwehrein-satzkräfte, Mitarbeiter der Stadtverwaltung, Wasserwirtschaft sowie sonstige für den Brandschutz zuständige Personen.

6.7 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 85 BauO LSA i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

§ 1 Werbeanlagen

Innerhalb des Industriegebietes ist zur Vermeidung der störenden Häufung von Werbeanlagen pro Grundstück nur eine großflächige Werbeanlage zur Eigenwerbung zulässig.

Bewegliche (sogenannte laufende) Lichtwerbung und solche Anlagen, bei denen die Beleuchtung ganz oder teilweise im Wechsel an- oder ausgeschaltet wird, sind unzulässig.

Aufgrund der historischen und gestalterischen Bedeutung des ehemaligen Militärflugplatzes sind auf der überbaubaren Grundstücksfläche Werbeanlagen zur Fremdwerbung unzulässig.

Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche der Baugebiete sowie der Flächen für den Gemeinbedarf sind Werbeanlagen aus ortsgestalterischer Sicht ebenfalls allgemein unzulässig.

Festsetzung:

Werbeanlagen

Innerhalb des Industriegebietes ist zur Vermeidung der störenden Häufung von Werbeanlagen nur eine großflächige Werbeanlage zur Eigenwerbung zulässig. Die Werbeanlage darf eine maximale Höhe von 25,0 m nicht überschreiten.

Bewegliche (sogenannte laufende) Lichtwerbung und solche Anlagen, bei denen die Beleuchtung ganz oder teilweise im Wechsel an- oder ausgeschaltet wird, ist unzulässig.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Baugebiete sowie der Flächen für den Gemeinbedarf sind alle Arten von Werbeanlagen unzulässig.

7. Ver- und Entsorgung

7.1 Wasserwirtschaftliche Erschließung

Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung im Bereich des ehemaligen Militärflugplatzes wird ausschließlich aus dem Trinkwassernetz Köthen über die Trinkwasserversorgungsleitung der ‚Edderitzer Straße‘ sowie der K 2074 versorgt.

Laut Stellungnahme der MIDEWA, vom 30.09.2019 zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 66, befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Anlagen zur Trinkwasserversorgung der Wasserversorgungsgesellschaft in Mitteldeutschland mbH (MIDEWA). Veränderungen oder Erweiterungen sind nicht geplant.

Es wird davon ausgegangen, dass die in Nutzung befindlichen Baugebiete bereits an die Trinkwasserversorgung angeschlossen sind und ein weiterer Anschluss an das Trinkwassernetz möglich ist.

Eine Trinkwasserentnahme aus dem Grundwasser ist in diesem Bereich aufgrund der Schadstoffbelastung nicht möglich.

Abwasser

Im Geltungsbereich des BEBAUUNGSPLANES NR. 66 befindet sich ein privates Abwassernetz, welches in das öffentliche, zentrale Abwasserbeseitigungssystem des Abwasserverbandes Köthen einleitet. Der Einspeisepunkt des Abwassernetzes liegt in der ‚Edderitzer Straße‘:

Niederschlagswasser

Eine dezentrale Versickerung wird nicht zwingend vorgeschrieben.

Die Ableitung von Niederschlagswasser in den Untergrund bedarf der Genehmigung durch die zuständige Wasserbehörde (§ 8 WASSERHAUSHALTSGESETZ i. V. m. § 12 WASSERGESETZ FÜR DAS LAND SACHSEN-ANHALT).

7.2 Brandschutz

Die Gemeinden haben nach § 2 (2) Nr. 1 des BRANDSCHUTZ- UND HILFELEISTUNGSGESETZES DES LANDES SACHSEN-ANHALT für eine ausreichende Löschwasserversorgung in ihrem Gebiet Sorge zu tragen. Die Gemeinde ist für den abwehrenden Brandschutz und Hilfeleistung zuständig und hat dazu insbesondere eine leistungsfähige Feuerwehr aufzustellen, auszurüsten und zu unterhalten. Entsprechend der Risikoanalyse der Gemeinde und unter Beachtung der Realisierung der Bauleitplanung ist die Ausrüstung und Ausstattung der Feuerwehr vorzunehmen und ggf. bei Veränderungen anzupassen.

Für die Ermittlung des Löschwasserbedarfs sind die ERSTE WASSERSICHERSTELLUNGSVERORDNUNG vom 31.03.1970 (BGBl. Nr. 33/ 970 S. 357) und die technischen Regeln des Arbeitsblattes W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ vom Juli 1978 des DVGW e.V. zu beachten. Die notwendige

Löschwassermenge ist für den Grundschutz in m^3/h für 2 Stunden Löschzeit anzugeben. Für Sonderbauten, z. B. Industriebauten kann die Löschwasserversorgung je nach Größe und Art des Objektes im Einzelfall festgelegt werden. Daraus kann sich ein erhöhter Löschwasserbedarf ergeben. Der Grundschutz für den ausgewiesenen Geltungsbereich beträgt nach den Richtwerttabellen des Arbeitsblattes W 405 96 m^3/h (1600 l/min) für eine Löschzeit von 2 h. Die Löschwassermengen sind über die Trink- und Brauchwasser hinaus bereitzustellen.

Die Löschwasserentnahmestellen sind nach DIN 4066 gut sichtbar und dauerhaft zu kennzeichnen. Sie sind freizuhalten und müssen durch die Feuerwehr jederzeit ungehindert erreicht werden können.

Im Rahmen der Bebauung sind insbesondere die landesbaulichen Vorschriften für Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken für den Einsatz der Feuerlösch- und Rettungsgeräte zu beachten. Zu den für den Feuerwehreinsatz erforderlichen Flächen zählen die Zu- und Durchgänge, die Zu- und Durchfahrten und die Aufstell- und Bewegungsflächen. Hierzu wird auf § 5 BAUORDNUNG SACHSEN-ANHALT (BAUO LSA) hingewiesen. Für die Anordnung und Ausbildung gilt die als Technische Baubestimmung eingeführte RICHTLINIE ÜBER FLÄCHEN FÜR DIE FEUERWEHR AUF GRUNDSTÜCKEN, geändert Oktober 2009. Zur Brandbekämpfung oder sonstiger feuerwehrtechnischer Einsätze sind ausreichend große öffentliche Verkehrsflächen vorzuhalten. Stichstraßen sind möglichst zu vermeiden. Stichstraßen mit einer Länge von 50 m, müssen am Ende eine Wendefläche aufweisen. Dabei sind die notwendigen Aufstell- und Bewegungsflächen bei der Planung der Straßenbreite zu beachten. Diese Flächen dürfen sich nicht auf Zufahrtsstraßen befinden. Führt der zweite Rettungsweg über eine nur für Hubrettungsgeräte der Feuerwehr erreichbare Stelle, so sind dafür immer die erforderlichen Aufstell- und Bewegungsflächen vorzusehen.

Der angedachten Zufahrt von der K 2074 kann aus brandschutzrechtlicher Sicht nur befürwortet werden. SO entsteht für zum Einsatz kommende Rettungskräfte die Möglichkeit, auf kürzerem Wege aus südöstlicher Anfahrt das beplante Gebiet zu befahren. Auch kann bei Hindernissen am Kreisel eine geordnete Abfahrt aus dem Gebiet gewährleistet werden. Eine Querung über den Kreisel wird somit vermieden.

Insgesamt ist für eine ausreichende Löschwasserversorgung für das beplante 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 für unabhängige Löschwasserversorgung können dabei in Frage kommen:

- a) natürliche Wasserentnahmestellen
 - Flüsse, Bäche, Seen

b) künstliche Wasserentnahmestellen

- Löschwasserteiche nach DIN 14210
- Löschwasserbrunnen DIN 14220
- unterirdische Löschwasserbehälter DIN 14230

Im Baugebiet des GI befinden sich zwei unterirdische Zisternen, die über ein unterirdisches Röhrensystem miteinander Verbunden sind. Sie besitzen ein Fassungsvermögen von jeweils ca. 400 m³ und dienen laut Grundstückseigentümer für die Absicherung des Löschwasserbedarfs des GI und GE. Die unterirdischen Zisternen, Röhrensysteme und die Anlage zur ehemaligen Wasserversorgung des gesamten ehemaligen Militärflugplatzes werden in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen und als Zisterne und Anlagen zur Wasseraufbereitung dargestellt.

Der Grundstückseigentümer stellt darüber hinaus die notwendigen Zuwegungen und ggf. Wendemöglichkeiten für Löschfahrzeuge sicher. Um eventuelle Folgenutzungen abzusichern, setzt der Bebauungsplan zusätzlich eine Fläche mit Geh- und Fahrrecht „Löschwasserentnahmestelle“ fest. Der hierfür erforderliche Flächenbedarf wird im weiteren Verfahren ermittelt und entsprechend festgesetzt. Die Fläche dient der Zuwegung zu den Zisternen sowie als Wende und Abstellplatz für Löschfahrzeuge.

7.3 Energieversorgung/Telekommunikation

Telekommunikationslinien

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 66 liegen oberirdische als auch unterirdische Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH, Bereich Technik Breitband & Festnetz. Die unterirdischen Anlagen liegen in einer Tiefe von 0,4 bis 1,0 m. Es muss mit einer geringeren Tiefenlage gerechnet werden, wenn die Überdeckung nachträglich verändert wurde oder andere Anlagen gekreuzt werden.

Stromleitungen

Im Plangebiet befinden sich, laut Stellungnahme der MITNETZ Strom vom 09.07.2019 zum Vorentwurf, Energieversorgungsanlagen der envia Mitteldeutschland Energie AG (enviaM). Die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH als Betreiber der enviaM-Anlagen plant den Biogasanschluss für ein Bioheizkraftwerk (BHKW) am Flugplatz Köthen (Anhalt).

Zu den Versorgungsleistungen sind die festgelegten Abstände, entsprechend dem einschlägigen Vorschriften- und Regelwerk zu beachten und einzuhalten.

Unterirdische Versorgungsanlagen sind grundsätzlich von Bepflanzungen, Anschüttungen und Überbauungen freizuhalten. Im Bereich der unterirdischen Anlagen ist Handschachtung erforderlich. Um Kabelanlagen vor Beschädigung zu schützen, ist während der Bauphase eine Überdeckung von 0,30 m sicher zu stellen.

Für Mittelspannungs- und Niederspannungskabelanlagen gelten Schutzstreifen von 2,00 m zu beiden Seiten der Trasse.

Gasleitungen

Im Geltungsbereich befinden sich Erdgasversorgungsleitungen (Gasmitteldruck- und hochdruckleitungen) der Netzgesellschaft Köthen. Diese Verlaufen von der ‚Edderitzer Straße‘ über die ‚Zeppelinstraße‘ zum MI 2.1.

7.4 Abfallbeseitigung

Träger der Abfallbeseitigung ist der Landkreis Anhalt-Bitterfeld. Die Entsorgung der festen Abfallstoffe wird zentral über ein vom Landkreis beauftragtes Unternehmen durchgeführt.

8. Planungsstatistik

Art der Nutzung	Fläche in ha	Fläche in ha
Mischgebiet		5,23
Gewerbegebiet		11,76
Industriegebiet		3,98
Flächen für den Gemeinbedarf		4,45
Straßenverkehrsflächen		2,58
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung		0,23
Grünflächen		11,92
davon überlagernd Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	2,03	
davon überlagernd Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	0,26	
davon überlagernd Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	1,38	
davon überlagernd Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzgesetzes	7,20	
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		1,61
Gesamtfläche		41,76

9. Verfahren

Beteiligung der Öffentlichkeit

Für den vorliegenden Planung des BEBAUUNGSPLANES NR. 66 „GEWERBEGELÄNDE KÖTHEN-OST/ALTE-STRASSE“ wurde am 18.06.2019 in Form einer Informationsveranstaltung eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BAUGB durchgeführt. Außerdem wurde der Öffentlichkeit vom 18.06.2019 bis zum 02.07.2019 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Beteiligung der Behörden

Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BAUGB wurde mit Schreiben vom 08.07.2019 durchgeführt, indem die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert werden.

Quellen- und Literaturverzeichnis

BAUGESETZBUCH (BAUGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587)

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

BAUORDNUNG SACHSEN-ANHALT (BAUO LSA), i. d. F. vom 1. September 2013 (GVBl. LSA 2013 S. 440, 441), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26. Juli 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://> in Fachbereich 2 unter Bodenschutz/ Altlasten bei Quellenangaben, Fachartikel.

BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZ - BIMSCHG, in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. April 2019 (BGBl. I S. 432).

BUNDES-BODENSCHUTZGESETZ (BBODSCHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. März 1998 (BGBl. I, S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465).

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNATSCHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. März 2020 (BGBl. I S. 440).

DENKMALSCHUTZGESETZ DES LANDES SACHSEN-ANHALT (DENKMSCHG LSA) - vom 21. Oktober 1991 (GVBl. LSA S. 368), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Dezember 2005 (GVBl. LSA S. 769, 801).

DR. ERWIN WEßLING GMBH (1998): Endbericht Detaillierte Erkundung (Phase IIb) – Liegenschaft Flugplatz Köthen (05 HALL 016), Oppin.

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

ERSTE ALLGEMEINE VERWALTUNGSVORSCHRIFT ZUM BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZ, Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft – TA Luft vom 24. Juli 2002 (GMBI S. 511), in der aktuellen Fassung.

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

FUGRO CONSULT GMBH (2018): Endbericht zum MKW-Grundwassermonitoring 2015-2018, Untersuchungskampagne 11/2017, 05/2018, Ehemalige WGT-Liegenschaft Flugplatz Köthen, Magdeburg.

GEOS DATA GMBH (2000): Endbericht Detailuntersuchung (IIb) auf der Liegenschaft Flugplatz Köthen, 05 HALL 016, Potsdam.

GESETZ ÜBER DIE UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG (UVP) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513).

GESETZ ÜBER DIE UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG IM LAND SACHSEN-ANHALT (UVP LSA) vom 27. August 2002 (GVBl. LSA S. 372), §§ 1 und 3 geändert, § 2 neu gefasst, § 4 angefügt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 5. Dezember 2019 (GVBl. LSA S. 946).

LANDESENTWICKLUNGSGESETZ SACHSEN-ANHALT (LENTWG LSA) vom 23. April 2015, seit 01. Juli 2015 in Kraft (GVBl. LSA S. 170), zuletzt geändert durch §§ 1 und 2 des Gesetzes vom 30. Oktober 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) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Dezember 2010 (GVBl. LSA S. 569), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Oktober 2019 (GVBl. LSA S. 346).

RAUMORDNUNGSGESETZ (ROG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808).

REGIONALER ENTWICKLUNGSPLAN FÜR DIE PLANUNGSREGION ANHALT-BITTERFELD-WITTENBERG (REP MD 2018) beschlossen durch die Regionalversammlung am 14. September 2018, genehmigt durch die oberste Landesplanungsbehörde am 21. Dezember 2018.

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 getreten am 26.07.2014.

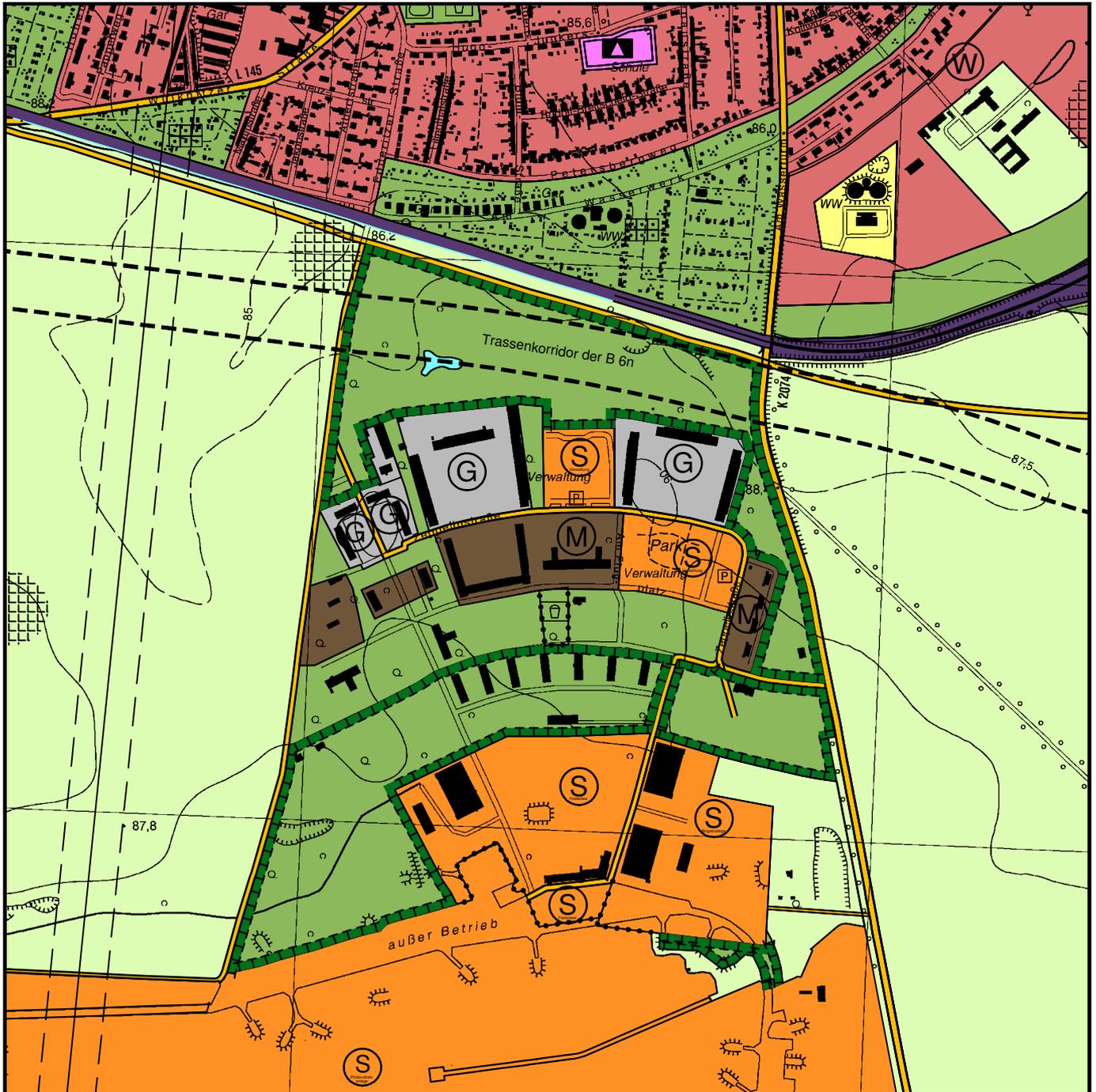
SECHSTE ALLGEMEINE VERWALTUNGSVORSCHRIFT ZUM BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZ - TECHNISCHE ANLEITUNG ZUM SCHUTZ GEGEN LÄRM (TA-LÄRM) vom 26. August 1998 (GemMBI. Nr. 26/1999, S. 503).

STÄDTEBAULICHES KONZEPT/RAHMENPLANUNG FÜR DEN EHEMALIGEN MILITÄRFLUGPLATZ DER STADT KÖTHEN (ANHALT) vom 26.09.2018, erarbeitet durch das Büro für Raumplanung Dipl.-Ing. Heinrich Perk, Köthen (Anhalt)

TECHNISCHE ANLEITUNG ZUM SCHUTZ ZUR REINHALTUNG DER LUFT (TA LUFT) vom 27. Februar 1986 (GemMBI. S. 95).

VERORDNUNG ÜBER DEN LANDESENTWICKLUNGSPLAN DES LANDES SACHSEN-ANHALT 2010 - LEP-LSA - vom 16. Februar 2011 (GVBl. LSA S. 160), gültig seit 12. März 2011.

VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTS (PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 – PLANZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).



Anlage 1



Stadt Köthen (Anhalt)

**Bebauungsplan Nr. 66
"Nördlicher Bereich des ehemaligen
Militärflugplatzes"**

- Auszug aus der 1. Ergänzung des
Flächennutzungsplanes der Stadt
Köthen (Anhalt), einschließlich der
20. Änderung

Datei: Anlage 2 Land-
schaftsplan Köthen

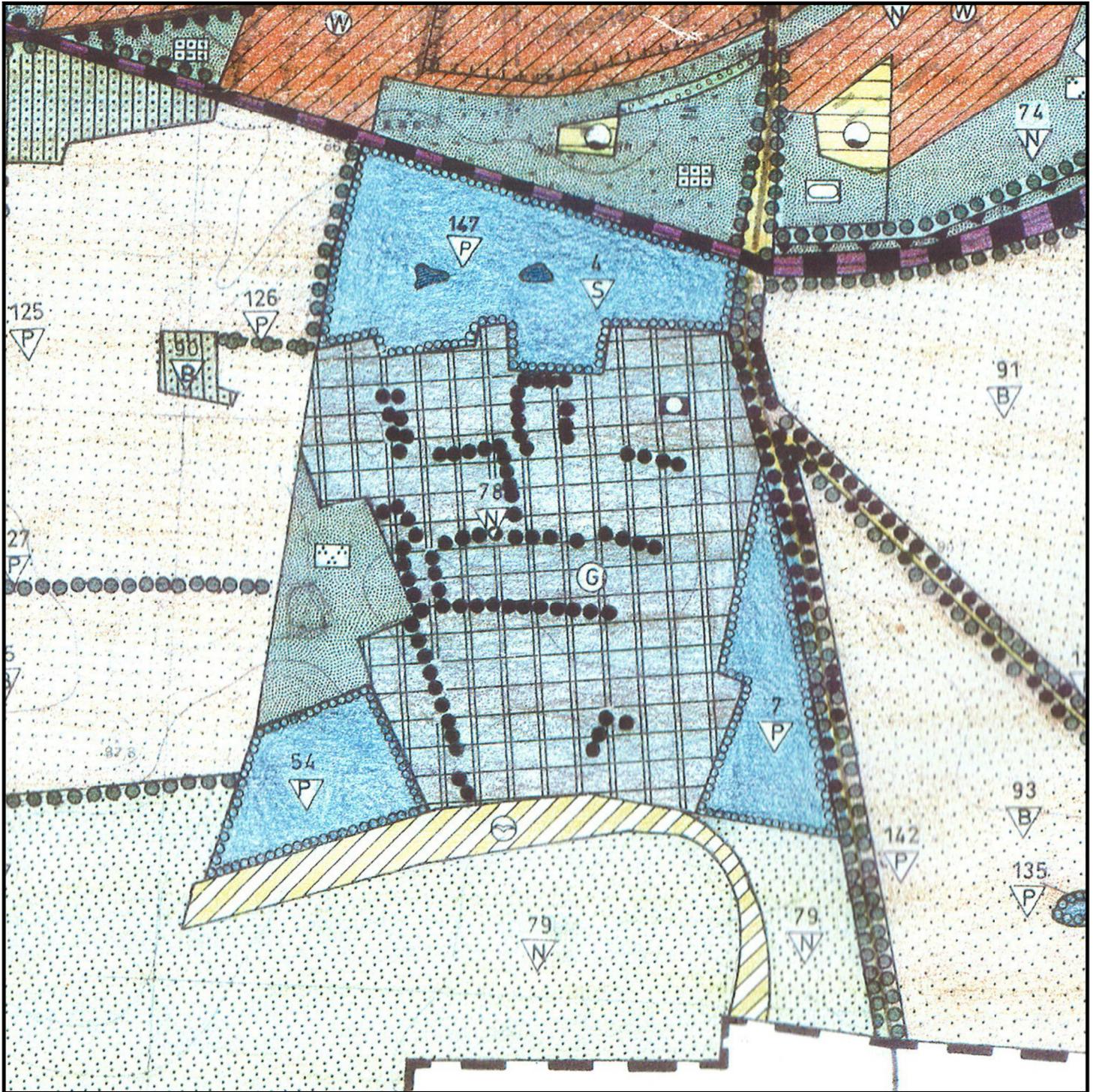


Maßstab 1 : 10 000

BÜRO FÜR RAUMPLANUNG

DIPLOMINGENIEUR HEINRICH PERK

Raumordnung • Bauleitplanung • Städtebau
Dorferneuerung • Landschaftsplanung



Anlage 1
Blatt 1



Stadt Köthen (Anhalt)

**Bebauungsplan Nr. 66
"Nördlicher Bereich des ehemaligen
Militärflugplatzes"**

- Auszug aus dem Landschaftsplan
der Stadt Köthen (Anhalt)

Datei: Anlage 2 Land-
schaftsplan Köthen



Maßstab 1 : 10 000

BÜRO FÜR RAUMPLANUNG
DIPLOMINGENIEUR HEINRICH PERK

Raumordnung • Bauleitplanung • Städtebau
Dorferneuerung • Landschaftsplanung

Legende

1. Art der baulichen Nutzung

- Wohnbauflächen
- Gemischte Bauflächen
- Gewerbliche Bauflächen
- Sonderbauflächen

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Öffentliche Verwaltung
- Schule
- Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtung
- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Post
- Feuerwehr

5. Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege

- Hauptverkehrsstraßen
- Bahnanlagen
- Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Flugplatz)

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen

- Elektrizität
- Fernwärme
- Wasser
- Abwasser
- Abfall

9. Grünflächen

- Parkanlage (einschl. Tierpark)

- Friedhof
- Dauerkleingärten
- Spielplatz
- Sportplatz
- Freibad
- Begrünter Platz

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses

- Wasserflächen (Stillgewässer)
- Fließgewässer, ständig Wasser führend
- Fließgewässer, periodisch Wasser führend
- Regenwasserrückhaltung

11. Flächen für Aufschüttungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen

- Flächen für Aufschüttungen
- Flächen für die Gewinnung von Bodenschätzen

12. Flächen für die Land- und Forstwirtschaft

- Ackerflächen
- Dauergrünland
- Kleinparzellige Acker-, Streuobst- und Grünlandnutzungen, zumeist am Siedlungsrand
- Waldflächen (Bestand)
- Ungenutzte Flächen (Sukzessionsflächen)

13. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (SPE)
- Bezeichnung der einzelnen SPE-Flächen (Nr. entsprechend Erläuterungstext)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Stäuchern
- Pflanzung von Alleen und Baumreihen
- Erhalt von Alleen und Baumreihen
- Pflanzung von Strauchhecken
- Erhalt von Strauchhecken

- Pflanzung von mehrreihigen Gehölzstreifen
- Erhalt von mehrreihigen Gehölzstreifen
- Bezeichnung der einzelnen Bepflanzungsmaßnahme (Nr. entsprechend Erläuterungstext)

Regelungen zur Nutzung und Bewirtschaftung von Flächen

- Umgrenzung von Flächen mit Regelungen zur Nutzung und Bewirtschaftung (soweit nicht mit Nutzungsgrenzen identisch)
- Nutzungsregelungen (Nr. entsprechend Erläuterungstext)
- Bewirtschaftungsregelungen (Nr. entsprechend Erläuterungstext)
- Sicherheitsvorkehrungen

Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts

- Landschaftsschutzgebiet
- Naturschutzgebiet
- Flächenhaftes Naturdenkmal
- Geschützter Landschaftsbestandteil

Kennzeichnung der jeweiligen Funktion bzw. Zweckbestimmung von Maßnahmen oder Flächenausweisungen

- Biotopschutz
- Verbesserung des Landschaftsbildes
- Erholung
- Immissionsschutz
- Windschutz
- Klima

Anlage 1
Blatt 2

Datei: Anlage 2 Landschaftsplan Köthen



Stadt Köthen (Anhalt)

**Bebauungsplan Nr. 66
"Nördlicher Bereich des ehemaligen
Militärflugplatzes"**

- Auszug aus dem Landschaftsplan
der Stadt Köthen (Anhalt)

BÜRO FÜR RAUMPLANUNG
DIPLOMINGENIEUR HEINRICH PERK

Raumordnung • Bauleitplanung • Städtebau
Dorfneuerung • Landschaftsplanung