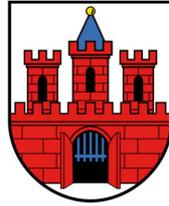


Stadt Köthen (Anhalt)



45. Änderung des Flächennutzungsplanes - Ortschaft Baasdorf -

Begründung zum Entwurf

Teil I - Ziele, Grundlagen und Inhalte der Änderung des Flächennutzungsplanes

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

Planungsbüro: Gloria Sparfeld
Architekten und Ingenieure
Halberstädter Straße 12
06112 Halle/ Saale

Planungsstand: 15. Juli 2025

Inhaltsverzeichnis

A	Vorbemerkung	3
1.	Planungsanlass	3
2.	Planungsziel und Änderungsinhalt	3
3.	Verfahren	4
4.	Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	4
5.	Verfahrensschritte	4
6.	Rechtsgrundlagen	5
B	Übergeordnete und sonstige Planungen	5
1.	Raumordnung und Landesentwicklung.....	5
2.	Landes- und Regionalplanung.....	5
3.	Ziele der Raumordnung.....	6
C	Derzeitige planungsrechtliche Situation	7
1.	Flächennutzungsplan	7
2.	Planungsrecht	8
D	Lage und Größe der Änderungsfläche	8
E	Bedarfsnachweis	9
1.	Zielfestlegung LEP-LSA 2010	9
2.	Räumliche Abgrenzung des Zentralen Ortes	10
3.	Rechtliche Klarstellung Eigenentwicklung	10
4.	INSEK 2035	11
5.	Flächenerhebung / Einwohnerentwicklung	12
6.	Reduzierung / Wegfall bisher geplanter Wohnbauflächen	13
7.	Zusammenfassung.....	14
F	Hinweise aus der Beteiligung nach § 4 BauGB	16
1.	Immissionsschutz	16
2.	Naturschutz	16
3.	Abfallrecht	17
4.	Altlasten / Bodenschutz	18
5.	Wasserrecht	19
6.	Denkmalschutz / Archäologie	19
7.	Prüfung Kampfmittel.....	22
8.	Straßenbaulastträgerschaft	22
9.	Landwirtschaftliche Nutzflächen	22
G	Auswirkungen	23

A Vorbemerkung

1. Planungsanlass

Anlass der vorliegenden Planänderung ist die geplante Umnutzung einer brachgefallenen Fläche in Baasdorf. Die Stadt Köthen (Anhalt) beabsichtigt auf dem Gelände der ehemaligen Kleingartensparte Flora e.V. eine Wohnbebauung entwickeln. Die Kleingartensparte „Flora“ wurde bereits vor einiger Zeit aufgegeben, da die Nutzungsauslastung zuletzt nur noch 17,65 % betrug.

Um diese städtischen Interessen der Stadt Köthen (Anhalt) städtebaulich geordnet zu verfolgen, hat der Stadtrat parallel zur vorliegenden 45. Änderung des Flächennutzungsplanes in öffentlicher Sitzung am 18.06.2024 auch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 76 „Wohngebiet Flora“ beschlossen.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Köthen (Anhalt) stellt den Bereich des Bebauungsplanes als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingarten dar.

Um die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt an die veränderte geplante Flächeninanspruchnahme anzupassen und somit die planungsrechtliche Voraussetzung für die Realisierung von Wohnbauflächen zu schaffen, ist die 45. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Die 45. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Köthen (Anhalt) erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zu dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 76 „Wohngebiet Flora“. Der zu ändernde Bereich im Flächennutzungsplan ist in der Flächengröße kongruent zu dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 76.

2. Planungsziel und Änderungsinhalt

Mit der Nutzungsänderung verfolgt die Stadt das Ziel zur Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile. An dem Standort in Baasdorf sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit eines allgemeinen Wohngebietes geschaffen werden.

Die für die Nutzungsänderung beanspruchte Fläche ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Köthen (Anhalt) als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingarten ausgewiesen.

Da die Schaffung eines Wohngebietes lediglich auf den zuvor tatsächlich als Dauerkleingarten genutzten Flächen erfolgen soll, weist die vorliegende Änderung neben einer Wohnbaufläche auch eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ aus. Damit ist der Erhalt des vorhandenen Spielplatzes und der Obstbaumwiese im Süden der Änderungsfläche gesichert.

3. Verfahren

Da die geplante 45. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Köthen (Anhalt) die Grundzüge der Planung berührt, kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB hier nicht angewendet werden.

Die Planänderung wird im Regelverfahren durchgeführt. Für die 45. Änderung des Flächennutzungsplanes ist eine Umweltprüfung gemäß § 2 BauGB durchzuführen.

Nach Feststellungsbeschluss ist die Genehmigung der 45. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 8 BauGB zu beantragen. Bei erteilter Genehmigung wird die 45. Änderung nach Ausfertigung und Bekanntmachung wirksam.

4. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen einer öffentlichen Auslegung durchgeführt. Dazu waren die Planunterlagen zur 45. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 29.07.2024 bis einschließlich 30.08.2024 auf der Internetseite der Stadt Köthen (Anhalt) zu jedermanns Einsichtnahme eingestellt. Zusätzlich lagen die Planunterlagen öffentlich in der Stadtverwaltung aus.

Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig am Planverfahren beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden erfolgte gemäß § 2 Abs. 2 BauGB.

Die in den Stellungnahmen zum Vorentwurf gegebenen Hinweise, Anregungen und Bedenken wurden in den Entwurf eingearbeitet.

Die formale Beteiligung der Öffentlichkeit wird ebenfalls im Rahmen einer öffentlichen Auslegung durchgeführt (§ 3 Abs. 2 BauGB). Parallel dazu werden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am weiteren Planverfahren beteiligt und aufgefordert sich im Rahmen ihrer Stellungnahmen auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 2 BauGB zu äußern. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Plandokumentation.

5. Verfahrensschritte

Aufstellungsbeschluss	18.06.2024	Beschl.Nr.: 24/StR/34-064
Entwurf und Offenlagebeschluss	16.09.2025	Beschl.Nr.:
Bekanntmachung der Auslegung	26.09.2025	Amtsblatt Nr. 9
Öffentliche Auslegung	ab 06.10.2025 bis 07.11.2025	
Beteiligung der Behörden	ab 29.09.2025	

Die Verfahrensschritte werden im Rahmen der Planfortschreibung kontinuierlich erweitert. Eine Verfahrensübersicht über die Aufstellung der 45. Änderung wird der fertiggestellten Planunterlage als Anlage beigefügt. Die Verfahrensvermerke werden dann mit auf der Planausfertigung des Feststellungsexemplars dargestellt.

6. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802, 1808)

B Übergeordnete und sonstige Planungen

1. Raumordnung und Landesentwicklung

Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Unter Raumordnung wird dabei die zusammenfassende und übergeordnete Planung verstanden. Gesetzliche Grundlage dafür ist das Raumordnungsgesetz (ROG), in dem die Aufgaben und Leitvorstellungen sowie Grundsätze für die Raumordnung verbindlich festgelegt und den Ländern für die von ihnen vorzunehmende Raumplanung vorgegeben werden.

Für die Landesentwicklung werden weitere Grundsätze der Raumordnung formuliert. Das Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LEntwG) enthält Vorschriften zur Aufstellung, zum Inhalt und zur Sicherung von Raumordnungsplänen. Neben einem Landesentwicklungsplan gehören dazu Regionale Entwicklungspläne und Regionale Teilentwicklungspläne

2. Landes- und Regionalplanung

Neben den gesetzlichen Grundlagen des Baugesetzbuches (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) erfolgt eine Steuerung der Entwicklungen in den Städten auch durch landes- und regionalplanerische Regelungen. Bauleitpläne sind an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Die zu berücksichtigenden Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus

- Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010),
- dem Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg mit den Planinhalten „Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur“ (REP A-B-W 2018),
- dem Sachlichen Teilplan „Daseinsvorsorge – Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ (STP DV 2014) sowie dem
- Sachlichen Teilplan „Nutzung der Windenergie in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ (STP Wind 2018).

3. Ziele der Raumordnung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Darüber hinaus sind für die Bauleitplanung die Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung relevant. Bei den Zielen handelt es sich gemäß § 3 Nr. 2 ROG um die verbindlichen Vorgaben der Raumordnung, die in der Bauleitplanung zu beachten sind. Die Grundsätze der Raumordnung nach § 3 Nr. 3 ROG hingegen sind der gemeindlichen Abwägung zugänglich.

Landesentwicklungsplan (LEP-LSA 2010)

Die Stadt Köthen wurde im Landesentwicklungsplan als Mittelzentrum festgelegt (Z 37 LEP-LSA 2010). Mittelzentrum ist jeweils der im Zusammenhang bebaute Ortsteil als zentrales Siedlungsgebiet der Stadt einschließlich seiner Erweiterungen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Für die Änderungsfläche hat der Landesentwicklungsplan keine freiraumstrukturellen Festlegungen getroffen.

Neuaufstellung LEP

Seit dem Inkrafttreten des verbindlichen Landesentwicklungsplans 2010 haben sich unterschiedliche Rahmenbedingungen für die Entwicklung des Landes verändert, denen mit einer Neuaufstellung des Landesentwicklungsplans Rechnung getragen werden soll.

Die Landesregierung Sachsen-Anhalt hat mit Beschluss vom 08.03.2022 die Einleitung des Verfahrens zur Neuaufstellung des Landesentwicklungsplanes Sachsen-Anhalt beschlossen. Der erste Entwurf zur Neuaufstellung des Landesentwicklungsplans Sachsen-Anhalt wurde am 22. Dezember 2023 durch die Landesregierung beschlossen und zur Beteiligung der öffentlichen Stellen und Öffentlichkeit gemäß § 9 Abs. 2 ROG freigegeben. Das Beteiligungsverfahren ist am 12.04.2024 abgelaufen.

Der bisherige Verfahrensstand kann unter www.landesentwicklungsplan-st.de eingesehen werden. Im ersten Entwurf zur Neuaufstellung ist der Stadt Köthen (Anhalt) weiterhin die Funktion eines Mittelzentrum zugewiesen.

Regionaler Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W)

Neben den Vorgaben der Landesplanung Sachsen-Anhalt sind auch Regelungen der Regionalplanung zu berücksichtigen.

Für die Steuerung von raumbedeutsamen Nutzungsansprüchen stehen der Raumordnung die Darstellung in den Raumordnungsplänen von Eignungs-, Vorrang- und Vorbehaltsgebieten sowie das Raumordnungsverfahren als Instrumente zur Verfügung.

Für den Änderungsbereich werden in der kartographischen Darstellung des REP A-B-W 2018 keine Erfordernisse der Raumplanung dargestellt. Westlich der Änderungsfläche grenzt das Vorranggebiet für Landwirtschaft II „Gebiet um Köthen (Anhalt)“ an.

Sachlicher Teilplan (STP DV 2014)

Im Sachlichen Teilplan „Daseinsvorsorge – Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ vom 23.06.2014 werden u.a. Grundzentren festgelegt und die Abgrenzung der Mittelzentren vorgenommen.

Mit einer Zielfestlegung wird der Vorrang der Innenentwicklung in den vorhandenen Ortslagen festgeschrieben, um dem Bodenschutz und der demografischen Entwicklung Rechnung zu tragen.

Der Stadt Köthen (Anhalt) wurde die zentralörtliche Bedeutung eines Mittelzentrums zugewiesen. Der Ortsteil Baasdorf und somit auch das Plangebiet der 45. Änderung liegt jedoch nicht in der verbindlich festgelegten räumlichen Abgrenzung der Beikarte Köthen (Anhalt) des Sachlichen Teilplans.

Somit ist die städtebauliche Entwicklung auf die Eigenentwicklung auszurichten (siehe Begründung Abschnitt „C“).

Sachlicher Teilplan (STP Wind 2018)

Im Sachlichen Teilplan „Nutzung der Windenergie in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ werden 22 Vorranggebiete für die Nutzung der Windenergie mit der Wirkung von Eignungsgebieten festgelegt. Sie dienen der raumordnerischen Steuerung der Errichtung von raumbedeutsamen Windenergieanlagen in Konzentrationszonen.

Das Plangebiet der 45. Änderung liegt nicht in einem festgelegten Vorranggebiet für die Nutzung der Windenergie mit der Wirkung von Eignungsgebieten.

Mit dem Gesetz zur Erhöhung und Beschleunigung des Ausbaus von Windenergieanlagen an Land hat der Bundesgesetzgeber einen veränderten Rechtsrahmen für den Ausbau der Windenergienutzung geschaffen. Daraus ergibt sich das Erfordernis den Sachlichen Teilplan „Windenergie 2027“ aufzustellen.

C Derzeitige planungsrechtliche Situation

1. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Städte und Gemeinden ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen in den Grundzügen dar.

Die Änderungsfläche ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Köthen (Anhalt) als Grünfläche nach § 5 Abs. 2 Nr.4 BauGB mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingarten“ ausgewiesen. Die Zweckbestimmung konnte durch die geringe Auslastung der Gartensparte von zuletzt nur noch 17,65 % nicht mehr erfüllt werden. Die Auslastung von nur noch 9 bewirtschafteten Gärten und einem bestehenden Überangebot von freien Gärten im Stadtgebiet veranlasste den Kleingartenverein die Kleingartensparte „Flora“ aufzulösen.

Da die brach gefallene Fläche nunmehr anderweitig für die Nutzung als Wohnbauland genutzt werden soll, setzt dies die Ausweisung als „Wohnbaufläche“ gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO voraus.

2. Planungsrecht

Ziel der Planung ist die Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung einer Wohnbaufläche in Vorbereitung für den parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 76 „Wohngebiet Flora“.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da der Flächennutzungsplan von Köthen (Anhalt) die in Rede stehende Fläche als Grünfläche mit Zweckbestimmung Dauerkleingarten darstellt, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Das Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes wird als Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zum Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 76 geführt. Notwendig ist die zeitliche und inhaltliche Abstimmung der beiden Planungen.

Es besteht aber nicht die Verpflichtung, alle Verfahrensschritte gleichzeitig durchführen zu müssen. Sie dürfen zeitlich nur nicht so weit auseinanderliegen, dass ein nachträgliches Anpassen des Flächennutzungsplanes an den Bebauungsplan vorgenommen werden muss.

Nach § 2 Abs. 4 BauGB wird im Rahmen des Änderungsverfahrens eine Umweltprüfung durchgeführt. In ihr werden die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen der Flächenänderung/des Vorhabens auf die einzelnen Schutzgüter sowie die notwendigen Maßnahmen zur Vermeidung bzw. zum Ausgleich der voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen des Natur- und Landschaftshaushalt ermittelt und anschließend in einem Umweltbericht dargestellt.

Die Flächennutzungsplanänderung ist gemäß § 6 BauGB der zuständigen Verwaltungsbehörde nach Beschlussfassung zur Genehmigung vorzulegen.

D Lage und Größe der Änderungsfläche

Die zu ändernde Fläche liegt südlich der Kernstadt Köthen (Anhalt), in der Gemarkung Baasdorf, Flur 4, Flurstück 1019. Das Plangebiet erstreckt sich über die Fläche der ehemaligen Kleingartensparte Flora e.V. und hat eine Größe von ca. 2,16 ha.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

im Norden: Karl-Marx-Weg

im Westen: Landwirtschaftsfläche Flur 4 Flurstück 1014

im Süden: Landwirtschaftsfläche Flur 4 Flurstück 1014

im Osten: Schrebergartenweg

Die in Rede stehende Fläche befindet sich vollumfänglich in städtischem Eigentum.

E Bedarfsnachweis

1. Zielfestlegung LEP-LSA 2010

Im Landesentwicklungsplan 2010 (LEP-LSA 2010) wird in Grundsatz 12 ausgeführt, dass in der Siedlungsstruktur des Landes Sachsen-Anhalt gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse und der Erhaltung siedlungsnaher Freiräume entwickelt werden sollen.

Weiterhin sollen ungegliederte Siedlungsstrukturen (Ziel Z 22 LEP-LSA 2010) vermieden und die Siedlungsentwicklung mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrerschließung (Ziel Z 23 LEP-LSA 2010) abgestimmt werden.

Zukünftig nicht mehr baulich genutzte Flächen sollen entsiegelt werden. (Grundsatz 112 LEP-LSA 2010).

Gemäß LEP-LSA 2010, G 13, sollen zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden.

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sowie zur Verbesserung der Auslastung der vorhandenen Infrastruktur sind für Wohnneubaumaßnahmen die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung (Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten zu nutzen (Sachlichen Teilplan STP DV, Z 4).

Die Zentralen Orte sind so zu entwickeln, dass sie ihre überörtlichen Versorgungsaufgaben für ihren Verflechtungsbereich erfüllen können. Zentrale Einrichtungen der Versorgungsinfrastruktur sind entsprechend der jeweiligen zentralörtlichen Funktionen zu sichern (Ziel Z 25 LEP 2010).

In den übrigen Orten ist die städtebauliche Entwicklung auf die Eigenentwicklung auszurichten. Dabei sind die Versorgungseinrichtungen dieser Orte unter Beachtung der Bevölkerungsentwicklung und ihrer Lage im Raum den örtlichen Bedürfnissen anzupassen (Ziel Z 26 LEP 2010).

Es wird auf die maßgebliche Zielfestlegung des Z 26 des LEP-LSA 2010 verwiesen, wonach in den Orten, denen raumordnerisch weder eine ober- bzw. mittelzentrale noch eine grundzentrale Funktion zugeordnet worden ist, die städtebauliche Entwicklung auf die Eigenentwicklung auszurichten ist.

Das bedeutet, dass es auch den Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion im Rahmen einer eigenverantwortlichen Aufgabenwahrnehmung ermöglicht wird die gewachsenen Strukturen zu erhalten und bezogen auf die örtlichen Bedürfnisse angemessen weiterzuentwickeln.

Die Ober- und Mittelzentren übernehmen gleichzeitig die Aufgaben der Zentralen Orte der niedrigeren Stufen für die entsprechenden Verflechtungsbereiche (Z 30 LEP-LSA 2010).

2. Räumliche Abgrenzung des Zentralen Ortes

Die Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg hat den Sachlichen Teilplan „Daseinsvorsorge – Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ erarbeitet. Darin ist die Abgrenzung der Zentralen Orte, so auch des Mittelzentrum Köthen (Anhalt) rechtsverbindlich vorgenommen worden. Demnach erstreckt sich die Abgrenzung auf den Hauptort Köthen.

Da die Ortschaft Baasdorf nicht zum festgelegten „Zentralen Ort“ gehört, ist entsprechend dem Ziel 26 des Landesentwicklungsplanes 2010 des Landes Sachsen-Anhalt die städtebauliche Entwicklung dem Grundsatz nach auf die gesamtgemeindliche Eigenentwicklung auszurichten.

Ergänzend sei anzumerken, dass nach aktuellen Umfragen (Mitteldeutsche Zeitung, Magdeburger Volksstimme) derzeit dem Landleben dem Stadtleben der Vorzug gegeben wird. Kleinere Kommunen und ländlich geprägte Ortsteile punkten u.a. auch mit niedrigen Wohnkosten. Viele Großstädte haben jetzt schon Probleme bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Hinzu kommt, dass Bautätigkeiten gerade auch bei großen Wohnungsunternehmen ins Stocken geraten bzw. Neuplanungen stark rückläufig sind.

Die Bevölkerung im ländlichen Raum ist meist stark überaltert. Es wurde politisch verpasst dieser Entwicklung entgegenzutreten. Stattdessen wurden zentrale Orte festgelegt, mit dem Ziel ausschließlich hier neue Wohnnutzungen zuzulassen. Ländlichen Räumen abseits dieser zentralen Orte wird eine Weiterentwicklung damit unmöglich gemacht.

3. Rechtliche Klarstellung Eigenentwicklung

Das Ministerium für Infrastruktur und Digitales, Referat 26 hat eine rechtliche Klarstellung bezüglich der Auslegung des unbestimmten Rechtsbegriffes der Eigenentwicklung im Sinne des Zieles 26 des Landesentwicklungsplanes von Sachsen-Anhalt 2010 ausgearbeitet.

Es ist unstrittig, dass im Sinne der raumordnerischen Steuerung der Siedlungsentwicklung das System der Zentralen Orte anzuwenden ist. Die Gründe sind sinnfällig und durchdacht.

„Allerdings bedarf es der Darstellung wesentlicher Anhaltspunkte, um den bei der Auslegung dieses unbestimmten Rechtsbegriffes möglicherweise bestehenden Beurteilungsspielraum flexibel unter Rücksichtnahme der konkreten örtlichen Gegebenheiten anzuwenden.“

Die Hinweise sind Einzelfallbezogen zu prüfen und sollen einer einheitlichen Rechtsanwendung durch die Landkreise und kreisfreien Städte, die Regionalen Planungsgemeinschaften sowie die für die Bauleitplanung verantwortlichen Kommunen dienen.“
(Quelle: MLV, Ref. 26)

Für den Ortsteil Baasdorf, welcher keine zentralörtliche Funktion wahrnimmt, ist die städtebauliche Entwicklung bezüglich der Flächenneuausweisung für Wohnen im Rahmen der Eigenentwicklung zulässig.

Die Eigenentwicklung vorantreiben bedeutet, dass der Stadt Köthen (Anhalt) im Rahmen ihrer eigenverantwortlichen Aufgabenwahrnehmung ermöglicht werden muss, die gewachsenen Strukturen zu erhalten und angemessen weiterzuentwickeln.

„Der Planansatz des Landesentwicklungsplanes für Sachsen-Anhalt 2010 gilt lediglich für Planungen und Maßnahmen mit raumbedeutsamem Charakter. Um die Raumbedeutsamkeit beurteilen zu können, kann insbesondere die Flächengröße herangezogen werden.“

Darunter fallen u.a. Bebauungspläne, die eine Grundfläche von weniger als 10.000 Quadratmeter aufweisen und angrenzende Außenbereichsflächen einbeziehen können.“ (Quelle: MLV, Ref. 26)

Dieser Aspekt trifft für den hier in Rede gestellten Fall zu. Der Geltungsbereich des nachgelagerten Bebauungsplanes Nr. 76 „Wohngebiet Flora“ umfasst eine Gesamtfläche von ca. 21.651 m².

Geltungsbereich, ca.	21.651 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche, Stellplätze, Geh- und Radwege, sonstige Wege, ca.	- 2.174 m ²
Öffentliche Grünfläche, ca.	- <u>7.977 m²</u>
Maßgebende Grundstücksfläche, ca.	= 11.500 m ²

Für das Plangebiet wurde eine zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.
Zulässige Grundfläche $0,4 * 11.500 \text{ m}^2 = 4.600 \text{ m}^2$

Die maßgebende, maximal zulässige Grundfläche des Baugebietes beträgt 4.600 m² und liegt damit weit unter der vom MLV Ref. 26 genannten maximalen Grundfläche von 10.000 m² als Planansatz des Landesentwicklungsplanes.

Zudem liegt das Plangebiet innerhalb des Ortszusammenhangs, allerdings außerhalb der bebauten Ortslage, da das Gebiet eine brachgefallene Gartenanlage ist.

4. INSEK 2035

Die Stadt Köthen (Anhalt) wurde als Mittelzentrum festgelegt (LEP-LSA 2010, Z 37). Im Sachlichen Teilplan „Daseinsvorsorge – Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ ist die Abgrenzung des zentralen Ortes festgelegt. Der Ortsteil Baasdorf liegt außerhalb dieser Abgrenzung.

Die Stadt Köthen (Anhalt) hat zur planerischen Erfassung und Steuerung der städtischen Entwicklung ein integriertes nachhaltiges Stadtentwicklungskonzept für die Stadt Köthen (Anhalt), INSEK 2035 (Juni 2024) erarbeitet. In diesem wurde sich mit der Bevölkerungsentwicklung und dem Wohnungsbestand ausreichend auseinandergesetzt. Bei der Erarbeitung des INSEK 2035 wurden ebenso der Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt 2010 und der Regionale Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wolfen berücksichtigt.

Das INSEK 2035 der Stadt Köthen (Anhalt) ist gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Die 45. Änderung des Flächennutzungsplanes im OT Baasdorf der Stadt Köthen (Anhalt) richten sich nach dem INSEK 2035.

5. Flächenerhebung / Einwohnerentwicklung

Für die Stadt Köthen (Anhalt) ergibt sich nach dem statistischen Bericht „Bodenfläche nach Art der tatsächlichen Nutzung“ (Genesis, Stand 2023) eine gesamte Bodenfläche von 7.785 ha. Aus dem Bericht ist zu entnehmen, dass in der Stadt Köthen (Anhalt) die Landwirtschaft mit 5.480 ha den größten Teil der Bodennutzung darstellt.

Die Wohnbauflächen werden mit 276 ha angegeben.

Quelle: Statistisches Landesamt 2025, Genesis (Stand 31.12.)

Jahr	Bevölkerung	Zuzug	Fortzug	Personen
1995	33.878	1.201	1.207	- 6
2000	32.553	1.829	1.955	- 126
2005	30.129	1.491	1.877	- 386
2008	28.815	1.340	1.527	- 187
2010	28.243	1.398	1.478	- 91
2015	26.519	1.949	1.581	+ 368
2016	26.281	1.879	1.897	- 18
2017	26.157	1.706	1.631	+ 75
2018	25.911	1.724	1.716	+ 8
2019	25.641	1.674	1.735	- 61
2020	25.244	1.353	1.434	- 81
2021	24.876	1.404	1.415	- 11
2022	24.133	2.178	1.552	+ 626
2023	23.993	1.715	1.506	+ 209

Es ist erkennbar, dass ab 2010 die Fortzüge nicht mehr das Ausmaß haben wie in den Jahren davor. Erfreulich sind die gewachsenen Zuzüge. Nach den oben aufgezeigten statistischen Daten überwiegen die Zuzüge ab 2015 meist deutlich den Fortzügen.

Seit 2015 hat die Stadt insgesamt ein Zuzug von 1.286 Einwohnern. Dem stehen 171 Fortzüge entgegen.

Diesem positiven Trend und die stetige Nachfrage nach bezahlbarem Bauland möchte die Stadt Köthen (Anhalt) Rechnung tragen und mit der 45. Änderung des Flächennutzungsplanes Wohnbauland in ruhiger und naturnaher Lage zur Verfügung stellen.

Der Ortsteil Baasdorf zeigt eine steigende Tendenz der Einwohnerzahlen, allein von 2016 zu 2019 ist die Einwohnerzahl der Baasdorfer um 15 Personen gestiegen. Bei 5 Personen pro Jahr und einem frühesten Baubeginn ab 2026 kann man von einem Wohnbedarf von ca. 35 Personen ausgehen. Laut statistischem Bundesamt besteht eine typisch deutsche Familie aus 3,44 Personen (Pressemitteilung Nr. N065 vom 14. Dezember 2023).

Dadurch ergibt sich ein Wohnbedarf bis 2026 für den Ort Baasdorf von 10 Wohngrundstücken.

Die 7. Regionalisierte Bevölkerungsprognose geht vom Prognosejahr 2019 (25.641 EW) bis zum Jahr 2035 (21.788 EW) von einem Bevölkerungsrückgang von 15,03% für die Stadt Köthen (Anhalt) aus. Diesen hohen prognostizierten Abwärtstrend möchte die Stadt jedoch mit der Bereitstellung von Wohnbauland in ländlicher Gegend für Nachfragende entgegenwirken.

6. Reduzierung / Wegfall bisher geplanter Wohnbauflächen

Im Stadtteilgebiet des Mittelzentrums Köthen (Anhalt) befindet sich eine Fläche, die seit mehr als 20 Jahren im Flächennutzungsplan als Wohnbaugelände ausgeschrieben ist und aufgrund des zu hohen Kostenaufwands nie bebaut werden konnte und auch in Zukunft nicht als Wohnbebauung realisiert werden wird.

Die Stadt Köthen (Anhalt) plant auf Grund der auch zukünftig nicht absehbaren Wohnbaulandentwicklung diese Fläche über die Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 78 „Solarpark Wasserwerk Süd“ und die 47. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Köthen (Anhalt) in ein sonstiges Sondergebiet (SO) gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Photovoltaikanlage“ zu ändern.

Dadurch entsteht eine **Reduzierung von ca. 10,38 ha** potenzieller **Wohnbaufläche**, die die Stadt Köthen (Anhalt) in zukünftigen und derzeitigen Bauleitplanverfahren, wie der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 76 „Wohngebiet Flora“ im OT Baasdorf und der 45. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Köthen (Anhalt), gedenkt auszugleichen.

Der nachgelagerte und sich aus der vorliegenden 45. Änderung des Flächennutzungsplanes entwickelnde Bebauungsplan Nr. 76 „Wohngebiet Flora“ weist folgende Nutzungen aus:

Geltungsbereich, ca.	21.651 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche, Stellplätze, Geh- und Radwege, sonstige Wege, ca.	- 2.174 m ²
Öffentliche Grünfläche, ca.	<u>- 7.977 m²</u>
Maßgebende Grundstücksfläche, ca.	= 11.500 m ²

Für das Plangebiet wurde eine zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.
Zulässige Grundfläche $0,4 * 11.500 \text{ m}^2 = 4.600 \text{ m}^2$

Geplante Reduzierung Bebauungsplan Nr. 78	Geplante Neuausweisung Bebauungsplan Nr. 76	Reduzierung Wohnbaufläche, insgesamt
10,38 ha	0,46 ha	9,92 ha

Die Stadt Köthen (Anhalt) hat sich intensiv mit der Neuausweisung von Wohnbauflächen auseinandergesetzt. Die bisher nicht nachgefragte und mit 10,38 ha ausgewiesene Wohnbaufläche an der Maxim-Gorki-Straße soll ersatzlos gestrichen werden.

Mit der Neuausweisung der Wohnbaufläche auf dem Gelände der ehemaligen Kleingartensparte Flora e.V. im Ortsteil Baasdorf nimmt die Stadt Köthen lediglich einen geringen Anteil der freigesetzten Wohnbaufläche in Anspruch. Es werden anteilig lediglich 4,4 % von der insgesamt freigesetzten Wohnbaufläche für das Vorhaben in Baasdorf wiederum als Wohnbaufläche ausgewiesen.

7. Zusammenfassung

Die Ziele der zukünftigen Siedlungsstruktur sind so zu orientieren, dass eine geordnete Entwicklung der Stadt in räumlicher, wirtschaftlicher, sozialer und kultureller Hinsicht gewährleistet ist. Hierbei sind die überlieferten Raumstrukturen zu bewahren, die Infrastruktur und Verkehrsanbindung zu verbessern, neue standardgerechte und umweltfreundliche Arbeitsplätze zu schaffen.

Auf Grund sich unterschiedlich entwickelnder Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und evtl. möglicher Zuwanderungen aus dem umliegenden Ballungsraum ist in begrenztem Umfang Wohnungsneubau erforderlich. Gemäß der gestellten Forderung nach einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden sollte vorrangig das Ziel die bauliche Entwicklung von Wohnflächen im Ortsinneren zu konzentrieren (Ortsinnenentwicklung) angestrebt werden.

Dies lässt sich jedoch auf Grund von Eigentumsverhältnissen nur bedingt einhalten. Die Stadt beabsichtigt vorrangig neue Bauflächen ausweisen, wo sich der Grund und Boden im kommunalen Eigentum befindet. Die Stadt strebt an ihre kommunalpolitischen Ziele eigenständig umzusetzen und eine eigenständige Stadtentwicklung zu gestalten.

Es besteht insgesamt eine Nachfrage nach freien Bauplätzen für Einfamilienhäuser. Zurzeit können jedoch keine Baugrundstücke - über die die Stadt (Köthen) selbst verfügen kann - zur sofortigen Wohnbebauung nachfragenden Bauwilligen angeboten werden.

Die Planungen zur zukünftigen städtebaulichen Entwicklung sollen sich daher zunächst auf Grundstücke im städtischen Eigentum beschränken, um so innerhalb der nächsten fünf Jahre Wohngrundstücke bereitstellen zu können.

Das den Geltungsbereich des nachgelagerten Bebauungsplanes Nr. 76 „Wohngebiet Flora“ umfassende Flurstück 1019 der Flur 4 in der Gemarkung Baasdorf befindet sich im Eigentum der Stadt Köthen (Anhalt).

Für eine eigenverantwortliche Aufgabenwahrnehmung ist jeder Gemeinde oder auch den ländlich geprägten Ortsteilen - auch wenn sie keine zentralörtliche Funktion wahrnimmt – im Rahmen ihrer Eigenentwicklung zu ermöglichen, die gewachsenen Strukturen zu erhalten und angemessen, bezogen auf die örtlichen Bedürfnisse, weiterzuentwickeln.

Dabei ist die demografische Entwicklung der Gemeinde zu berücksichtigen (Begründung zu Ziel 26 LEP 2010).

Die Eigenentwicklung sollte aber auch den Fortbestand kleiner Ortschaften, die keine zentralörtliche Funktion wahrnehmen sichern.

Die Eigenentwicklung ist die für den Bauflächenbedarf zu Grunde zu legende Entwicklung einer Gemeinde, die sich aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse, der ortsansässigen Gewerbebetriebe und der Dienstleistungseinrichtungen ergibt (Begründung zu Ziel 26 LEP 2010).

- Das Gebiet der ehemaligen Kleingartensparte „Flora“ in Baasdorf ist eine Brachfläche, hier finden sich nur noch die restlichen Ruinen der Kleingartenanlage.
- Die Brachfläche ist räumlich vom Vorranggebiet für Landwirtschaft gem. Pkt. 5.3.2 REP A-B-W 2018 im Flächennutzungsplan der Stadt Köthen (Anhalt) durch eine Umgrenzung der Fläche mit wasserrechtlichen Festsetzungen; Zweckbestimmung Trinkwasserschutzzone (§5 Abs. 4 Satz 1 BauGB) getrennt und liegt innerhalb des Ortszusammenhanges im Wohngebiet. Bedingt durch die Trennung ist eine Nutzung des Gebietes als landwirtschaftliche Fläche nicht möglich.
- Bei einer Größe von 2,16 ha wird flächensparend ungefähr die Hälfte der Fläche für den Wohnungsbau in der Bauleitplanung vorgesehen.
- Die übrigen Flächen dienen der Erschließung unter Berücksichtigung des Radverkehrskonzeptes 2013 der Stadt Köthen (Anhalt), dem Erhalt des Spielplatzes als Grünfläche unter der Zweckbestimmung „Spielplatz“ und dem Erhalt des Obstbaumgarten und des Baumbestandes an der Karl-Marx-Straße gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB.
- Die Erweiterung geschieht innerhalb des Ortszusammenhanges, allerdings außerhalb der bebauten Ortslage. Das Gebiet ist eine brach gefallene Fläche.
- Baasdorf zeigt eine steigende Tendenz der Einwohnerzahlen, allein von 2016 zu 2019 ist die Einwohnerzahl der Baasdorfer um 15 Personen gestiegen. Bei 5 Personen pro Jahr und einem frühesten Baubeginn ab 2026 kann man von einem Wohnbedarf von ca. 35 Personen ausgehen. Laut statistischem Bundesamt besteht eine typisch deutsche Familie aus 3,44 Personen (Pressemitteilung Nr. N065 vom 14. Dezember 2023). Dadurch ergibt sich ein Wohnbedarf bis 2026 für den Ort Baasdorf von 10 Wohngrundstücken.
- Bei Fertigstellung der Bauarbeiten zur Bundesstraße B6N und der Inkraftsetzung des Bebauungsplanes Nr. 72 „Industriepark Köthen Süd“, beides vorrangig im Jahr 2026/2027, erwartet die Stadt Köthen (Anhalt) einen exponentiellen Bedarf an Wohnbebauung für junge Familien und Arbeitnehmer.

F Hinweise aus der Beteiligung nach § 4 BauGB

1. Immissionsschutz

Die obere Immissionsschutzbehörde gibt in ihrer Stellungnahme zum Vorentwurf folgende Hinweise:

- Am nordöstlichen Ortsrand von Baasdorf betreibt die WIMEX Agrarprodukte Import & Export GmbH eine Broiler-Elterntieranlage, die mit einer Kapazität von 72.000 Tierplätzen der Genehmigungsbedürftigkeit nach den §§ 4 ff. Bundes- Immissionsschutzgesetz unterliegt. Der Abstand zum Plangebiet beträgt ca. 650 Meter.
- Ähnlich große Anlagen mit einer Kapazität von jeweils 77.000 Tierplätzen betreibt die WIMEX GmbH am Standort Flugplatz Köthen Farm 1 und Farm 2 ca. 1.200 Meter nord-nordöstlich bzw. 2.500 Meter nordwestlich des Plangebietes sowie nördlich von Edderitz im Abstand von 2.400 Meter westlich des Plangebietes.
- Auf Grund des hohen Geruchsemissionspotentials dieser großen Tierhaltungsanlagen können trotz der vergleichsweise großen räumlichen Abstände Geruchseinwirkungen im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden. Insbesondere bei Wind um Ost-Nordost kann es im Plangebiet zu Geruchswahrnehmungen kommen.
- Geruchsausbreitungsrechnungen für die Anlage in Baasdorf liegen nicht vor, da die Anlage im Gegensatz zu den drei anderen nicht in einem Genehmigungsverfahren nach Bundes-Immissionsschutzrecht zugelassen, sondern noch nach DDR- Recht genehmigt wurde.
- Aus fachlicher Sicht wird die die Geruchsbelastung im Plangebiet anhand von Lage, Größe und Quellkonfiguration der umgebenden Anlagen auf 5 % bis maximal 9 % der Jahresstunden (Gesamtbelastung) geschätzt. Die Grenze der Erheblichkeit einer Geruchsbelästigung ist in der TA Luft Anhang 7 mit einer Geruchswahrnehmungshäufigkeit von 10 % der Jahresstunden (Gesamtbelastung) definiert. Erhebliche Geruchsbelästigungen und somit schädliche Umwelteinwirkungen i.S. des BImSchG sind folglich nicht zu erwarten.

2. Naturschutz

Die untere Naturschutzbehörde gibt folgende Hinweise:

- Die Änderungsfläche tangiert keine Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH- und EU SPA- Gebiete) gemäß § 32 BNatSchG und keine Schutzgebiete/ Schutzobjekte im Sinne der §§ 23 bis 29 BNatSchG.

Im Naturschutzregister gemäß § 18 Abs. 1 NatSchG LSA sind für den Änderungsbereich keine gesetzlich geschützten Biotope i. S. des § 30 BNatSchG bzw. § 22 NatSchG LSA eingetragen. Im räumlichen Geltungsbereich der 45. FNP-Planänderung befinden sich jedoch Gehölzbestände, die die Einstufungskriterien gesetzlich geschützter Biotope im Sinne des § 22 Abs.1 Satz 1 Nr. 8 NatSchG LSA erfüllen.

- Auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 76 „Wohngebiet Flora“ der Stadt Köthen (Anhalt), OT Baasdorf im Parallelverfahren zur FNP-Änderung und unter Berücksichtigung der naturräumlichen Ausstattung des räumlichen Änderungsbereichs ist es aus naturschutzfachlicher Sicht vertretbar, die Umweltprüfung der FNP-Änderung einschließlich artenschutzrechtlicher Belange vollständig auf die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu verlagern.

3. Abfallrecht

Seitens der unteren Abfallbehörde bestehen keine Einwände zum Planziel, wenn folgende abfallrechtliche Hinweise beachtet werden:

- Bei den Bauvorhaben anfallende Abfälle sind einer ordnungsgemäßen Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) zuzuführen (siehe § 7 (Verwertung) bzw. § 15 (Beseitigung) KrWG).
- Bezüglich der optischen Beurteilung, Beprobung, Untersuchung, Bewertung, Klassifizierung sowie Verwertung von anfallendem Bodenaushub sowie Bauschutt ist, soweit es sich um Abfall handelt (Entledigung beabsichtigt, Verunreinigung bekannt/sensorisch feststellbar) die ErsatzbaustoffV zu beachten.
- Beim geplanten Einbau von ortsfremdem Bodenaushub in Baugruben oder Leitungsgräben sollte vorzugsweise Material der Klasse BM-0/BG-0 verwendet werden (§ 19 ErsatzbaustoffV). Beim Einsatz dieser Materialklasse sind nachteilige Veränderungen der Grundwasserbeschaffenheit und schädliche Bodenveränderungen nicht zu besorgen. Ab Mengen von > 200 t ist der Einbau des ortsfremden Bodens der Klasse BM-0/BG-0 durch den Bauherrn zu dokumentieren (§ 25 ErsatzbaustoffV). Beim Einsatz von Boden der Materialklassen BM-/BG-F1 bis BM-/BG-F3 sind spezifische Einbauvorgaben zu beachten und der Einbau ist zu dokumentieren.
- Für die Zwischenlagerung am Herkunftsort sowie die anschließende Umlagerung von nicht aufbereitetem (und nicht verunreinigtem) Bodenmaterial sowie die anschließende Wiedereinbringung des Aushubs innerhalb des Bereichs derselben Maßnahme gilt die ErsatzbaustoffV nicht, wenn es dabei nicht zu einer qualitativen Verschlechterung des Bodenmaterials kommt bzw. wenn vor Ort keine Aufbereitung vorgenommen worden ist.
- Beim Einsatz von Recyclingmaterialien als Unterbau unter Fundament-/Bodenplatten können i. d. R. Materialien der Klassen RC-1 und RC-2 verwendet werden, wenn die grundwasserfreie Sickerstrecke unterhalb der Schüttung grundsätzlich mindestens 0,6 bzw. 1,0 m beträgt (§ 19 ErsatzbaustoffV). Zur Herstellung einer Deckschicht ohne Bindemittel (z.B. geschotterte Fläche) oder einer Bettungsschicht unter einer wasserdurchlässigen Platten-/Pflasterbefestigung darf diesbezüglich insbesondere in Gebieten mit hoch anstehendem Grundwasser, nur Betonrecycling der Materialklasse RC-1 oder Ziegelrecycling genutzt werden.
- Der Einbau von Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke ist zu dokumentieren. Dazu dienen Lieferscheine des Verkäufers, aus denen die Materialklasse des Bodens bzw. Recyclingmaterials hervorgehen muss. Der Verwender / Bauherr ist verpflichtet, diese Lieferscheine unverzüglich nach Erhalt zusammenzufügen und mit einem Deckblatt nach dem Muster in Anlage 8 zu dokumentieren. Die Dokumentation ist so lange aufzubewahren, wie der jeweilige Ersatzbaustoff eingebaut ist (§ 25 ErsatzbaustoffV) und auf Verlangen der unteren Abfallbehörde vorzulegen.
- Nach § 8 GewAbfV sind die bei dem Vorhaben anfallenden Bau- und Abbruchabfälle nach Abfallarten getrennt zu erfassen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Diesbezüglich zu beachten sind die Neuregelungen zum erweiterten Trennerfordernis der verschiedenen Abfallarten sowie zu den neugefassten Dokumentationspflichten dieser Getrennthaltung.
- Es wird darauf hingewiesen, dass auch die Beförderung von nicht gefährlichen Abfällen (Erdaushub, Bauschutt etc.) gemäß § 53 KrWG anzeigepflichtig ist. Die Anzeigerstattung ist im § 7 Abs. 1 AbfAEV geregelt.

- Weiterhin wird hinsichtlich des Anschlusszwangs an die öffentliche Abfallentsorgung vorsorglich auf die Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Anhalt-Bitterfeld vom 29.10.2015 in der derzeit gültigen Fassung verwiesen.
- Für die abfallrechtliche Überwachung ist gemäß §§ 32 Abs. 1 und 33 Abs. 1 i. V. m. § 30 Abs. 3 AbfG LSA der Landkreis Anhalt-Bitterfeld als untere Abfallbehörde zuständig.

4. Altlasten / Bodenschutz

Von Seiten der unteren Bodenschutzbehörde gibt es keine Einwände zum Vorentwurf der 45. Änderung, wenn folgende Hinweise berücksichtigt werden:

- Der Landkreis Anhalt-Bitterfeld verfügt als zuständige untere Bodenschutzbehörde auf Grundlage des § 11 BBodSchG i. V.m. §§ 9, 11 BodSchAG LSA über ein flächen-deckendes Kataster von altlastverdächtigen Flächen und schädlichen Bodenveränderungen. Für das Plangebiet sind im Altlastenkataster des Landkreises keine Altlastverdachtsflächen oder schädlichen Bodenveränderungen registriert.
- Allgemein sind bauliche Anlagen so zu errichten und zu nutzen, dass eine Gefährdung des Bodens auszuschließen ist (§§ 4, 7 BBodSchG). Insbesondere die Lagerung und Tätigkeiten mit baden- und wassergefährdenden Materialien haben so zu erfolgen, dass keine Verunreinigungen des Bodens entstehen können.
- Bei Aushub- und Bohrarbeiten ist daher darauf zu achten, dass Baumaschinen gegen Tropfverluste sowie auslaufende Kraftstoffe und Öle gesichert sind und, dass Wartungs- und Reparaturarbeiten sowie die Betankung nur mit untergelegter Folie oder Wanne bzw. auf befestigten, hierfür vorgesehenen Flächen erfolgen.
- Entsprechend S 1 Abs. 1 BodSchAG LSA ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Es sind Bodenversiegelungen auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen. Vorrangig sind bereits versiegelte, sanierte, baulich veränderte oder bebaute Flächen wieder zu nutzen.
- Sollte im Rahmen einer Maßnahme ein Einbringen von (Boden-)Materialien auf oder in den Boden im Rahmen einer bodenähnlichen Anwendung (z.B. landschafts- und gartenbauliche Gestaltungsmaßnahmen, Herstellung einer Geländeoberfläche nach baulichen Eingriffen in den Untergrund) vorgesehen sein, dann sind neben den allgemeinen Anforderungen gemäß § 6 BBodSchV insbesondere die zusätzlichen Anforderungen an das Auf- und Einbringen von Materialien auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht gemäß § 7 BBodSchV sowie die zusätzlichen Anforderungen an das Auf- oder Einbringen von Materialien unterhalb oder außerhalb einer durchwurzelbaren Bodenschicht gemäß § 8 BBodSchV einzuhalten.
- Mit der Neufassung der BBodSchV wurde u.a. das Auf- und Einbringen von Materialien auf und in den Boden ab 01.08.2023 neu geregelt. Zur Erleichterung der Anwendung dieser neuen Anforderungen verweise ich auf die Vollzugshilfe zu §§ 6-8 BBodSchV der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz (LABO).
- Sollten sich bei Erdarbeiten organoleptische (optische oder geruchliche) Auffälligkeiten im Boden zeigen bzw. ergeben sich Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten, ist die untere Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren.

5. Wasserrecht

Die untere Wasserbehörde gibt in ihrer Stellungnahme zum Vorentwurf folgende Hinweise zur Beachtung:

- Sollten von der vorherigen Nutzung als Kleingartenanlage Brunnen vorhanden sein, sind diese im Rahmen der Baufeldfreimachung ordnungsgemäß zurückzubauen und zu verfüllen, um sicherzustellen, dass keine dauerhafte, ungenutzte Verbindung zum Grundwasser bestehen bleibt.
- Entsprechend der allgemeinen Sorgfaltspflicht gegenüber Gewässern ist gemäß § 5 WHG das Grundwasser vor nachteiligen Auswirkungen zu schützen.
- Auf Grund der zum Teil sehr mächtigen Geschiebemergel- oder Lössschichten ist die Eignung des Untergrunds für eine Versickerung von Niederschlagswasser im Vorfeld der Aufstellung eines Bebauungsplans möglichst über Sickerversuche an verschiedenen Stellen zu prüfen. Gegebenenfalls muss die Grundstücksgröße bei sehr geringer Sickerleistung des Untergrundes vergrößert werden, um die Entsorgung des Niederschlagswassers der privaten Baugrundstücke dauerhaft zu gewährleisten.
- Ebenso sind evtl. notwendige Flächen für die Entsorgung des Niederschlagswassers (Versickerungsanlagen) der öffentlichen Bereiche vorzusehen.

Konkrete Aussagen zur geplanten Niederschlagsentwässerung werden Bestandteil zum nachgelagerten verbindlichen Bauleitplan (Bebauungsplan Nr. 76).

6. Denkmalschutz / Archäologie

Die untere Denkmalschutzbehörde und das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie (LDA) haben zum Vorentwurf eine fachliche Stellungnahme zu archäologischen Belangen mit nachfolgenden Informationen abgegeben:

- Im Bereich des geplanten Vorhabens befinden sich gemäß § 2 DenkmSchG LSA archäologische Kulturdenkmale (Siedlung: Ur- und Frühgeschichte).
- Weitere archäologische Kulturdenkmale befinden sich im unmittelbaren Umfeld der geplanten Maßnahme (Siedlungen: Jungsteinzeit, Bronzezeit, vorrömische Eisenzeit, Mittelalter; Körperbestattungen: römische Kaiser-Völkerwanderungszeit; Mittelalter; Hortfund: Bronzezeit; Grabhügel und Kreisgräben: Befestigungen und Grabenwerke; Grubenreihen).



Quelle: Stellungnahme LDA vom 12.08.2024

Legende	
Archäologische Kulturdenkmale (§14.1)	Ortskerne
 Archäologisches Kulturdenkmal (§14.1)	 Historische Ortslage

- Das Vorhaben liegt am nordöstlichen Rand des sogenannten Altsiedellandes in Sachsen-Anhalt, das - insbesondere aufgrund seiner außergewöhnlich fruchtbaren Böden - seit der frühesten Sesshaftwerdung der Menschheit in der Jungsteinzeit vor ca. 7.500 Jahren besiedelt worden ist.
- Das durchgehende Auftreten von Fundstellen seit der jüngeren Steinzeit über Bronze- und vorrömische Eisenzeit sowie römische Kaiser-/Völkerwanderungszeit bis hin zu Mittelalter und Neuzeit lässt darauf schließen, dass der Betrachtungsraum durch die gesamte Vorgeschichte hinweg bevorzugtes Siedlungsgebiet war und sich dies auch in der Frühgeschichte fortsetzte. Auffallend ist, dass bislang für bestimmte Epochen nur Siedlungs- oder nur Bestattungsplätze bekannt sind (z. B. für die Metallzeiten - Bronzezeit, vorrömische Eisenzeit, römische Kaiser-/Völkerwanderungszeit).
- Da Siedlungs- und Bestattungsplätze in der Regel in Sichtweite zueinander angelegt wurden, ist davon auszugehen, dass die entsprechenden (bislang fehlenden) Konterparts bei Bodeneingriffen ggf. im Vorhabensbereich dokumentiert werden können. Bislang undatierte ur- und frühgeschichtliche Siedlungsrelikte sind im Vorhabensbereich bereits bekannt. Die seit der jüngeren Steinzeit belegbare Bestattungskontinuität innerhalb der hier betrachteten Mikroregion verweist auf die hohe Integrität der Fundplätze im Betrachtungsraum, deren wissenschaftlich-gesellschaftlicher Wert somit als hoch einzustufen ist.
- Die Dokumentation der Bestandteile derartig kleinräumiger, kohärenter und dicht besiedelter Siedlungskammern ermöglicht erst den direkten chronologischen und chorologischen Vergleich der Befunde, wodurch schließlich weiterführende siedlungsarchäologische und letztlich gesellschaftspolitische Auswertungen möglich werden; das öffentliche Interesse ist gegeben.

- Die erste Erwähnung Köthens findet sich in mehreren Chroniken, die zum Jahre 1115 berichten, dass der Askanier Otto von Ballenstedt plündernde Slawen bei dem Orte, der Cothen heißt bekämpfte. Urkundliche Erwähnungen von Baghestorp bzw. Bastorp gab es 1362 und 1370. Abgesehen von punktuellen weiteren urkundlichen Zeugnissen ist die Forschung aufgrund des Mangels und der Tendenzhaftigkeit der Schriftquellen jedoch auch für die vermeintlich historischen Zeiten des Mittelalters und der frühen Neuzeit nahezu ausschließlich auf archäologische Bodenfunde angewiesen, deren insbesondere regionalhistorische Relevanz als hoch bezeichnet werden muss.
- Die weiträumige Lage des Vorhabens im Zwickel der Saalemündung in die Elbe ist insgesamt als in höchstem Maße siedlungsgünstig zu bewerten. Dies spiegelt sich nicht zuletzt darin, dass der Betrachtungsraum ein dichtes Fundbild - Siedlungen und Bestattungen - sowohl für die vorgeschichtlichen Epochen als auch für die mittelalterlichen Siedlungsausläufer repräsentiert.
- Dies bestätigte sich nicht zuletzt beim Bau der Jagal-Gastrasse 2014-2016, als im Vorfeld des Baus zahlreiche ur- und frühgeschichtliche Siedlungsrelikte und Bestattungen dokumentiert werden konnten.
- Aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege bestehen somit aufgrund der topographischen Situation und der naturräumlichen Gegebenheiten (klimatische Bedingungen, Bodenqualität, Gewässernetz) sowie analoger Gegebenheiten vergleichbarer Siedlungsregionen begründete Anhaltspunkte (vgl. § 14 (2) DenkmSchG LSA), dass bei Bodeneingriffen bei o. g. Vorhaben weitere Bodendenkmale entdeckt werden.
- Denn zahlreiche Beobachtungen haben innerhalb der letzten Jahre gezeigt, dass uns aus Luftbildbefunden, Lesefunden etc. nicht alle archäologischen Kulturdenkmale bekannt sind und nicht bekannt sein können; vielmehr werden diese oftmals erstmals bei invasiven Eingriffen erkannt.
- O.g. Baumaßnahme führt zu erheblichen Eingriffen, Veränderungen und Beeinträchtigungen des Kulturdenkmales. Gemäß § 1 und § 9 DenkmSchG LSA sind archäologische Kulturdenkmale im Sinne des DenkmSchG LSA zu schützen, zu erhalten und zu pflegen (substanzielle Primärerhaltungspflicht). Hierbei erstreckt sich der Schutz auf die gesamte Substanz des Kulturdenkmales einschließlich seiner Umgebung, soweit dies für die Erhaltung, Wirkung, Erschließung und die wissenschaftliche Forschung von Bedeutung ist.

Aus facharchäologischer Sicht kann dem Vorhaben dennoch, aber nur unter der Bedingung, zugestimmt werden, dass vorgeschaltet zur Baumaßnahme entsprechend § 14 (9) DSchG LSA eine fachgerechte archäologische Dokumentation nach den derzeit gültigen Standards des LDA LSA durchgeführt wird (Sekundärerhaltung).

- Die Dokumentation ist gem. § 5 Abs. 2 DenkmSchG LSA durch das LDA LSA durchzuführen. Die Ausführungen zur erforderlichen archäologischen Dokumentation (Geländearbeit mit Vor- und Nachbereitung, restauratorischer Sicherung, Inventarisierung) sind in Form einer schriftlichen Vereinbarung zwischen Bauherrn und LDA LSA abzustimmen.
- Dabei gilt für die Kostentragungspflicht entsprechend DenkmSchG das Verursacherprinzip; siehe auch Hinweise zu den Erläuterungen und Verwaltungsvorschriften zum Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (Bek. der StK vom 14.5.2021 - 63.57704 in MBl. LSA, 329) zu § 14 Abs. 9. Art, Dauer und Umfang der Dokumentation sind mindestens 6 Wochen im Vorfeld der Maßnahme mit dem LDA verbindlich abzustimmen.

- Die Vereinbarung ist in Kopie der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich nach Unterzeichnung, jedoch spätestens mit der Baubeginnanzeige zu überreichen. Aufgrund der Siedlungsgeschichte der Region können weitere Fundsituationen bzw. archäologische Quellen nicht ausgeschlossen werden. Gemäß § 2 in Verb. mit § 18 (1) DenkmSchG LSA entsteht ein Denkmal ipso iure und nicht durch einen Verwaltungsakt.
- Im Übrigen sollte bereits in der Genehmigung der Hinweis, im Bedarfsfall Grabungen erweitern zu müssen, aufgenommen werden.
- Ein Antrag auf denkmalschutzrechtliche Genehmigung ist bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde einzureichen.

7. Prüfung Kampfmittel

Die betreffende Fläche wurde durch Landkreis Anhalt-Bitterfeld, SG Katastrophenschutz anhand der im Moment vorliegenden Unterlagen überprüft. Erkenntnisse über eine Belastung der betreffenden Fläche mit Kampfmitteln konnten anhand dieser Unterlagen nicht gewonnen werden. Eine weitere Prüfung hinsichtlich einer möglichen Kampfmittelbelastung wird somit für nicht erforderlich gehalten.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass Kampfmittelfunde jeglicher Art niemals ganz ausgeschlossen werden können. Die vorliegenden Belastungskarten befinden sich in ständiger Aktualisierung. Sollten bei erdeingreifenden Maßnahmen Kampfmittel gefunden werden, ist umgehend die Leitstelle des Landkreises Anhalt-Bitterfeld über den Sachverhalt zu informieren.

8. Straßenbaulastträgerschaft

Betroffen von der 45. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Köthen (Anhalt) ist die angrenzende Kreisstraße K 2075. Im Rahmen der weiteren Planung ist das StrG LSA zu beachten.

Sollte es zur Verlegung einer Leitung entlang der Kreisstraße K 2075 oder zur Querung der Kreisstraße kommen, ist zwischen dem Betreiber der Leitung und dem Landkreis Anhalt-Bitterfeld eine Vereinbarung zum Rahmenvertrag abzuschließen.

9. Landwirtschaftliche Nutzflächen

Angrenzend sowie im näheren Umfeld des Änderungsbereichs werden Flächen landwirtschaftlich genutzt. Bei der Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen kann es saisonbedingt zu Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen kommen. Auf dieses Konfliktpotenzial und die notwendige Akzeptanz sind die zukünftigen Bewohner bzw. Eigentümer rechtzeitig hinzuweisen. Die Auswirkungen können durch geeignete Maßnahmen im privaten Garten (z. B. Anpflanzen von Gehölzstreifen oder Heckenpflanzungen) gemindert werden.

G Auswirkungen

Die 45. Änderung des Flächennutzungsplanes hat keine unmittelbaren Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter. Der Flächennutzungsplan trägt vorbereitenden Charakter und ist zwingende Grundlage für den Bebauungsplan, da dieser aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist. Der nachgelagerte Bebauungsplan Nr. 76 bildet die rechtliche Grundlage für die Nutzung der Flächen im Bereich des Plangebietes.

Der Regelungsgehalt des Flächennutzungsplanes erstreckt sich allein auf die Darstellung der Bodennutzung. Es handelt sich um eine vorbereitende Flächenplanung bzw. Ausweisung der zulässigen Nutzung für das betroffene Areal.

Konkrete Maßnahmen können im Flächennutzungsplan nicht dargestellt werden und können demzufolge dort auch nicht auf Auswirkungen hin untersucht werden. Der Flächennutzungsplan entfaltet auch keine unmittelbare Wirkung gegenüber Dritten.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes schafft die Voraussetzung für die verbindliche Bauleitplanung und die Vorhaben, von denen Auswirkungen ausgehen können.