

Stadt Köthen (Anhalt)

47. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Köthen (Anhalt)

Unterlagen für die
frühzeitigen Beteiligungen
der Öffentlichkeit und der Behörden
gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

Vorentwurf

Stand: 04.09.2025

Auftraggeber: ASG EnergiePark Köthen Wasserwerk GmbH & Co. KG
Elsdorfer Weg 3a
06366 Köthen (Anhalt)

Auftragnehmer: 
BÜRO FÜR RAUMPLANUNG
DIPLOMINGENIEUR HEINRICH PERK
Raumordnung · Bauleitplanung · Städtebau
Dorferneuerung · Landschaftsplanung
Bärteichpromenade 31
06366 Köthen (Anhalt)
Tel: 03496/ 40 37 0, Fax: 03496/ 40 37 20
E-Mail: info@buero-raumplanung.de

Bearbeitung: Heinrich Perk, Dipl.-Ing. Raumplanung
Juliane Henze, M. Sc. Geographie
Manuela Köhler, Techn. Mitarbeiterin

Planungsstand: Vorentwurf
Exemplar für die Beteiligung nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB
Stand: 04.09.2025

Inhaltsverzeichnis

1.	Änderungsbereich	4
2.	Planungserfordernis und Ziele der Planung	4
2.1	Anlass der Planung	4
2.2	Ziele der Planung	5
2.3	Flächenbedarf	6
3.	Planungsrechtliche Vorgaben	8
3.1	Landesplanung	8
3.2	Regionalplanung	14
3.3	Bauleitplanerische Vorgaben	15
3.4	Landschaftsplanung	16
4.	Bestandsaufnahme	17
4.1	Ehemalige und aktuelle Nutzungen	17
4.2	Fotodokumentation	17
4.3	Emissionen und Immissionen	20
5.	Städtebauliches Leitbild/Standortdiskussion	22
6.	Erschließung, Ver- und Entsorgung	27
7.	Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise	28
7.1	Altlasten	28
7.2	Hinweise zum Bodenschutz	28
7.3	Kampfmittel	28
7.4	Denkmalschutz/Archäologie	28
7.5	Abfallbeseitigung	29
7.6	Brandschutz	30
8.	Verfahren	31
	Quellen- und Literaturverzeichnis	32

Anlagen:

Anlage 1, Blatt 1: Darstellungen im rechtswirksamen FNP Stadt Köthen

Anlage 1, Blatt 2: Darstellungen der 47. Änderung des FNP Stadt Köthen

1. Änderungsbereich

Der Geltungsbereich der 47. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER STADT KÖTHEN (ANHALT) befindet sich

- südöstlich der bebauten Ortslage von Köthen (Anhalt) bzw. des Wohngebietes an der Maxim-Gorki,
- östlich der K1074 bzw. der Straße ‚Am Wasserturm‘,
- nordöstlich der Bahnstrecke Köthen-Aschersleben
- westlich der Straße ‚Am Güterbahnhof‘
- südlich der Kleingartenanlage ‚Freiheit‘,

innerhalb der Gemarkungen von Köthen (Anhalt).

Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca.29,7 ha.

Die genaue Lage und Flächenabgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2. Planungserfordernis und Ziele der Planung

2.1 Anlass der Planung

Planungsanlass der 47. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER STADT KÖTHEN (ANHALT) ist das Bauvorhaben der ASG EnergiePark Köthen Wasserwerk GmbH & Co. KG, Elsdorfer Weg 3a in 06366 Köthen (Anhalt), südöstlich der bebauten Ortslage von Köthen auf einer Acker- bzw. Konversionsfläche westlich eines Schienenweges eine Freiflächen-Photovoltaikanlage zu errichten und zu betreiben.

Mit der Flächennutzungsplanänderung wird das Planvorhaben zur Errichtung und zum Betrieb einer Freiflächen-Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung und Speicherung von Solarenergie bauplanungsrechtlich vorbereitet. Im Parallelverfahren wird für das Plangebiet ein Bebauungsplan (BEBAUUNGSPLAN NR. 78 „SOLARPARK WASSERWERK SÜD“) aufgestellt.

Das Vorhaben steht im Kontext zur Energiepolitik des Bundes, welche mit der Novellierung des ERNEUERBARE-ENERGIEN-GESETZES (EEG) auf die Erhöhung des Anteils der Stromerzeugung aus regenerativen Energien ausgerichtet ist. Auch mit der Novellierung des BAUGESETZBUCHES (BAUGB) 2004 wurde die Absicht unterstrichen, energetische und klimaschützende Regelungen in der Bauleitplanung aufzunehmen:

Damals wurde das BAUGB im § 1 Abs. 9 Nr. 7 um die „Nutzung erneuerbarer Energien“ und die „sparsame und effiziente Nutzung von Energie“ als zu berücksichtigender Belang in der Bauleitplanung erweitert. In der aktuellen Fassung geregelt im § 1 Abs. 7 Buchst. f BAUGB.

Am 7. Juli 2022 hat die Bundesregierung die Neufassung des EEG beschlossen und seit dem 29. Juli 2022 ist gesetzlich festgelegt, dass erneuerbare Energien im überragenden öffentlichen Interesse liegen und der öffentlichen Sicherheit dienen (BUNDESREGIERUNG: 23. Dezember 2022). Diese Regelung findet sich auch im novellierten EEG, welches am 01. Januar 2023 in Kraft getreten ist, im § 2 ‚Besondere Bedeutung der erneuerbaren Energien‘ wieder. Laut BUNDESREGIERUNG 2022 ist diese Regelung entscheidend, um den Ausbau der erneuerbaren Energien zu beschleunigen. Sie haben damit bei Abwägungsentscheidungen Vorrang vor anderen Interessen.

Außerdem steht im Wortlaut dieser Regelung: „Bis die Stromerzeugung im Bundesgebiet nahezu treibhausgasneutral ist, sollen die erneuerbaren Energien als vorrangiger Belang in die jeweils durchzuführenden Schutzgüterabwägungen eingebracht werden“.

Die ursprünglich im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Köthen (Anhalt) dargestellte Wohnbaufläche, Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung: Tennisplatz, Fläche für Landwirtschaft sowie Grünfläche überlagernd mit einer Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes soll in ein sonstiges Sondergebiet „Photovoltaikanlage“, Fläche für Landwirtschaft und in eine Grünfläche geändert werden. Die „Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ gekennzeichnet sind sowie die nachrichtliche Übernahme eines „Bereiches mit Bodenfunden aus ur- und frühgeschichtlicher Zeit“, werden in der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung weiterhin berücksichtigt.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist im vorgesehenen Umfang und zum jetzigen Zeitpunkt erforderlich, um die Umsetzung der geänderten Planungsziele vorzubereiten.

2.2 Ziele der Planung

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

- Schaffung eines sonstigen Sondergebietes „Photovoltaikanlage“ gem. § 11 BAUNVO
- Errichtung einer Photovoltaikanlage zur energetischen Nutzung und Speicherung der Solarenergie auf einer Fläche von ca. 23,50 ha.
- Sicherung der Erschließung sowie des Ausgleichs von Eingriffen in Natur und Landschaft
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes
- Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes
- Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes
- Vermeidung von Nachbarschaftskonflikten unter Berücksichtigung der angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen.

Die Förderung der Nutzung von regenerativen Energiequellen als Beitrag zum Klimaschutz ist ein wesentlicher Anspruch der Planung.

Für die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BAUGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und mittels Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Ein detaillierter Umweltbericht einschließlich Ausgleichsmaßnahmen ist dem Vorentwurf des Bebauungsplanes beigelegt. Im weiteren Verlauf des Verfahrens erfolgt die Übernahme in diese Begründung in Form einer Zusammenfassung.

Der Stadtrat der Stadt Köthen (Anhalt) hat in seiner Sitzung am 29.10.2024 für die 47. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER STADT KÖTHEN (ANHALT) den Aufstellungsbeschluss (Beschluss-Nr. 24/StR/03/004) gefasst.

2.3 Flächenbedarf

In der nachfolgenden Flächenbilanz sind die einzelnen Darstellungen aufgeführt.

Darstellungen	Ursprungsflächen- nutzungsplan in ha	47. Änderung des Flächennutzungs- planes in ha
Wohnbauflächen	12,07	-
Sonstiges Sondergebiet „Photovoltaikanlagen“	-	23,48
Flächen für den Gemeinbedarf, hier: Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	2,28	-
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung	0,21	-
Grünflächen	1,21	0,57
Fläche für Landwirtschaft	5,09	4,10
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Na- tur und Landschaft	-	1,52
Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbe- schränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkun- gen im Sinne des Bundesimmissions- schutzgesetzes	8,82	-
Gesamtfläche in ha	29,67	29,67

Die Ermittlung des Flächenbedarfs für Sonderbauflächen „Photovoltaikanlagen“ ist nicht konform mit der Bedarfsermittlung von gewerblichen oder sonstigen Bauflächen.

Aufgrund der Belange des Klimaschutzes (CO₂-Reduzierung) sowie der politischen Lage hat die Bundesregierung am 7. Juli 2022 die Neufassung des EEG beschlossen und festgelegt, dass erneuerbare Energien im überragenden öffentlichen Interesse liegen und der öffentlichen Sicherheit dienen.

In der aktuellen Fassung des EEG soll gem. § 4 Nr. 3 die installierte Leistung von Solaranlagen

- bis zum Jahr 2026 auf 128 Gigawatt,
- bis zum Jahr 2028 auf 172 Gigawatt,
- bis zum Jahr 2030 auf 215 Gigawatt,
- bis zum Jahr 2035 auf 309 Gigawatt und

- bis zum Jahr 2040 auf 400 Gigawatt

gesteigert werden.

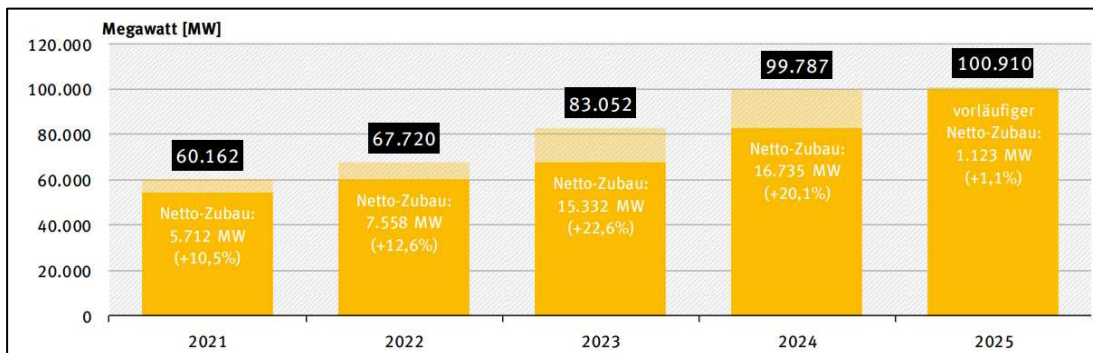


Abbildung 1: Netto-Zubau Photovoltaik der letzten 5 Jahre (Quelle: MONATSBERICHT ZUR ENTWICKLUNG DER ERNEUERBAREN STROMERZEUGUNG UND LEISTUNG IN DEUTSCHLAND: FEBRUAR 2025 DER ARBEITSGRUPPE ERNEUERBARE ENERGIEN)

Laut MONATSBERICHT ZUR ENTWICKLUNG DER ERNEUERBAREN STROMERZEUGUNG UND LEISTUNG IN DEUTSCHLAND: FEBRUAR 2025 DER ARBEITSGRUPPE ERNEUERBARE ENERGIEN beträgt der Nettozubau bis Januar 2025 ca. 100,91 Gigawatt. Dieser Wert fasst Dachflächensolaranlagen sowie PV-Freiflächenanlagen zusammen. Um das Ausbauziel 2028 zu erreichen, müssen also noch ca. 71 Gigawatt umgesetzt werden.

Zur Abbildung 1 sei noch zu ergänzen, dass im Jahr 2024 der Netto-Zubau zwar gesunken zu sein scheint, in absoluten Zahlen im Jahre 2024 allerdings mehr Megawatt zugebaut wurden, als im Jahre 2023 (2023 = 15.331 MW und 2024 = 16.735 MW). Sollte der Trend mit ca. 16.000 MW pro Jahr an Zubau der Solarenergie bis Ende des Jahres 2028 unverändert bleiben, wird das Ausbauziel von 172 GW leicht unterschritten.

Im Zuge der Aufstellung des BEBAUUNGSPLANES NR. 65 „SOLARPARK AM REHKOPF“ im Jahre 2014 hat die Stadt Köthen (Anhalt) eine verwaltungsinterne Prüfung möglicher Standorte für die Errichtung von Freiflächenphotovoltaikanlagen vorgenommen. Diese Prüfung bezog sich zunächst lediglich auf Konversionsflächen. Die ermittelten Potenzialflächen sind überwiegend ausgeschöpft und umfassen eine Fläche von 2,86 % der Gemeindefläche.

Da für die Stadt Köthen (Anhalt) bisher im Sachlichen Teilplan „Nutzung der Windenergie in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ (2018) Vorranggebiete für Windenergie in sehr geringer Größe festgelegt sind, spielt für das Stadtgebiet vor allem die Energiegewinnung aus Solarenergie eine übergeordnete Rolle. In der „aktuellen“ Arbeitskarte der Regionalen Planungsgemeinschaft vom 03.03.2023 werden für die Stadt Köthen (Anhalt) zwar erstmalig Vorranggebiete für Windenergie dargestellt (Nr. 5 „Gröbzig“ und Nr. 6 „Köthen“), das Vorranggebiet in Gröbzig befindet sich allerdings überwiegend auf dem Gemeindegebiet der Stadt Südliches Anhalt. Damit stehen gegenwärtig ca. 140 ha für die Erzeugung für Windenergie im Diskurs.

Auf Grundlage der bereits genannten Zielsetzung der Bundesregierung, den Anteil des aus erneuerbaren Energien erzeugten Stroms am Bruttoverbrauch auf 80 Prozent im Jahr 2030 zu steigern, hat die Stadt Köthen (Anhalt) im Jahr 2022 begonnen, eine Potentialanalyse für Freiflächen-Photovoltaikanlagen zu erarbeiten, die über die Wiedernutzbarmachung von Konversionsflächen hinausgeht.

Aufgrund der nahezu halbjährlichen Anpassung des EEG und der Ausbauziele der Bundesregierung befindet sich die Potentialanalyse für Freiflächen-Photovoltaikanlagen der Stadt Köthen (Anhalt) seit zwei Jahren in Bearbeitung bzw. Fortschreibung. Die Stadt Köthen (Anhalt) möchte zur Energiewende beitragen und auch wirtschaftlich davon profitieren, sodass es einer ständigen

Abwägung bedarf, welche Flächen künftig für die Erzeugung von regenerativen Energien zur Verfügung stehen könnten.

In einer ersten Auswertung aus dem Jahre 2022 konnten 20 Potenzialflächen mit einem Flächenpotenzial von ca. 581 ha herausgearbeitet werden. Dies entspricht ca. 7 % der Gemeindefläche, von denen 93 % landwirtschaftlich genutzt werden.

Da der Änderungsbereich der vorliegenden Planung im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen ist, wurde er bei dieser Untersuchung nicht mitbetrachtet.

Für die Entwicklung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen sind neben städtebaulichen Kriterien ebenfalls wirtschaftliche Parameter, wie die Größe der PVA, der Einspeisepunkt für den erzeugten Strom und die Höhe der geforderten Pachtzahlungen von Bedeutung.

Das entscheidende Kriterium ist jedoch die Flächenverfügbarkeit, auf die die Stadt Köthen (Anhalt) keinen Einfluss hat. Deshalb ist es nicht sinnvoll, lediglich 5 % der Gemeindefläche als Potenzialflächen auszuweisen. Vielmehr sollte eine Flächenauswahl zur Verfügung stehen, die es Investoren ermöglicht, eine Auswahl auch unter wirtschaftlichen Aspekten zu treffen, die im Rahmen der Potenzialanalyse nicht mitbetrachtet werden. Dies stellt sicher, dass das in der geplanten Festlegung des G 6.2.2-1 des 1. Entwurf LEP LSA 2023 genannte Flächenziel auch erreicht wird.

Der Geltungsbereich der vorliegenden 47. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Köthen (Anhalt) befindet sich auf einem bereits für Bebauung vorgesehenen Bereich (im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen) und ist durch eine Konversionsfläche geprägt.

Das Gesetz für den Ausbau erneuerbarer Energien (ERNEUERBARE-ENERGIEN-GESETZ-EEG 2023) regelt u. a. die Einspeisung von Strom aus Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie. § 48 Abs. 1 Ziffer 3 Buchst. c EEG definiert hierbei, auf welchen Flächen derartige Freiflächen-Photovoltaikanlagen förderungsfähig sind. Neben bereits versiegelten Flächen und den sog. Konversionsflächen aus wirtschaftlicher, verkehrlicher und wohnungsbaulicher oder militärischer Nutzung betrifft dies ebenfalls Flächen, die längs von Autobahnen oder Schienenwegen in einer Entfernung bis zu 500 m beidseitig der befestigten Fahrbahn liegen.

Unter Anwendung dieser Kriterien wäre das dargestellte Sondergebiet in Gänze für die Nutzung als Freiflächen-Photovoltaikanlage geeignet.

Zum derzeitigen Planungsstand steht der Entwicklung des Standortes als Freiflächen-Photovoltaikanlage aus städtebaulicher Sicht nichts entgegen und die Planung entspricht dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

3. Planungsrechtliche Vorgaben

3.1 Landesplanung

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

Köthen (Anhalt) liegt laut Beikarte 1 bzw. Kapitel 1 "Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Raumstruktur" des LEP LSA 2010 im ländlichen Raum 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 befindet sich in der Nähe einer 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 der 47. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER STADT KÖTHEN (ANHALT) sind in der zeichnerischen Darstellung des LEP LSA 2010 keine Ziele und Grundsätze festgelegt.



Abbildung 2: Auszug aus dem LEP LSA 2010

In unmittelbarer Nähe des Plangebietes sind folgende Ziele und Grundsätze festgelegt:

- nördlich und östlich des Geltungsbereiches verläuft eine überregional bedeutsame Hauptverkehrsstraße und südlich eine in Planung befindliche überregional bedeutsame Hauptverkehrsstraße (B6n),
- südlich und östlich verläuft darüber hinaus eine überregionale Schienenverbindung Magdeburg-Schönebeck-Bernburg/Köthen-Halle-Jena-Erfurt

Das Kapitel 3.4 „Energie“ befasst sich mit der Aufgabenstellung „Erneuerbaren Energien“ und formuliert diesbezüglich konkrete Ziele und Grundsätze.

Erneuerbare Energien und somit auch die Photovoltaik sind Bestandteil eines ökonomisch und ökologisch ausgewogenen Energiemixes (G 75). Gem. Ziel 103 LEP LSA 2010 ist sicherzustellen, dass Energie stets in ausreichender Menge, kostengünstig, sicher und umweltschonend in allen Landesteilen zur Verfügung steht. Dabei sind insbesondere die Möglichkeiten für den Einsatz erneuerbarer Energien auszuschöpfen und die Energieeffizienz zu verbessern. Zur Erhöhung des

Anteils an erneuerbaren Energien sollen die Regionalen Planungsgemeinschaften als Träger der Regionalplanung unterstützend u. a. durch eigenständige Konzepte (G 77/G 78) beitragen.

Im Ziel Z 115 wird formuliert, dass **Photovoltaik-Freiflächenanlagen in der Regel raumbedeutsam sind**. Sie bedürfen vor ihrer Genehmigung einer landesplanerischen Abstimmung. Dabei ist im Besonderen ihre Wirkung auf das Landschaftsbild, den Naturhaushalt und die baubedingte Störung des Bodenhaushalts zu prüfen.

Begründet wird dies damit, dass eine "flächenhafte Installation von Photovoltaikanlagen deutliche Auswirkungen auf die Freiraumnutzung hinsichtlich Versiegelung, Bodenveränderung, Flächenerosion und die Veränderung des Landschaftsbildes hat".

Nach Grundsatz 84 LEP LSA 2010 sollen Photovoltaikfreiflächenanlagen vorrangig auf bereits versiegelten oder Konversionsflächen errichtet werden. Um die Landwirtschaft als raumbedeutsamen Wirtschaftszweig zu sichern, soll gem. G 85 die Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zudem weitgehend vermieden werden.

Mit Beschluss vom 08. März 2022 hat die Landesregierung Sachsen-Anhalt die Einleitung des Verfahrens zur **NEUAUFSTELLUNG DES LANDESENTWICKLUNGSPLANES SACHSEN-ANHALT** beschlossen. Am 22. Dezember 2023 wurde von der Landesregierung der erste Entwurf zur NEUAUFSTELLUNG DES LANDESENTWICKLUNGSPLANES SACHSEN-ANHALT (LEP LSA 2023) beschlossen und zur Beteiligung der öffentlichen Stellen und Öffentlichkeit gemäß § 9 Abs. 2 ROG in Verbindung mit § 7 Abs. 5 LANDESENTWICKLUNGSGESETZ (LENTWG) freigegeben. Die Beteiligung erfolgte im Zeitraum vom 29. Januar 2024 bis einschließlich 12. April 2024.

Die Stadt Köthen (Anhalt) und das Plangebiet gehört laut Festlegungskarte 1 – Raumstruktur des 1. ENTWURFES LEP LSA 2023 ebenfalls zum ländlichen Raum (Z 2.3-1, 1. Entwurf LEP LSA 2023). Gem. Z 2.3.2-1 1. ENTWURF LEP LSA 2023 ist der ländliche Raum unter Berücksichtigung seiner Besonderheiten und seiner Vielfalt als eigenständiger, gleichwertiger und zukunftsfähiger Lebens-, Arbeits-, Wirtschafts-, Kultur- und Naturraum zu erhalten und weiterzuentwickeln. Nördlich verläuft eine überregionale Verbindungs- und Entwicklungsachse Braunschweig/Hannover – Cottbus (Z 2.4.1, 1. ENTWURF LEP LSA 2023).

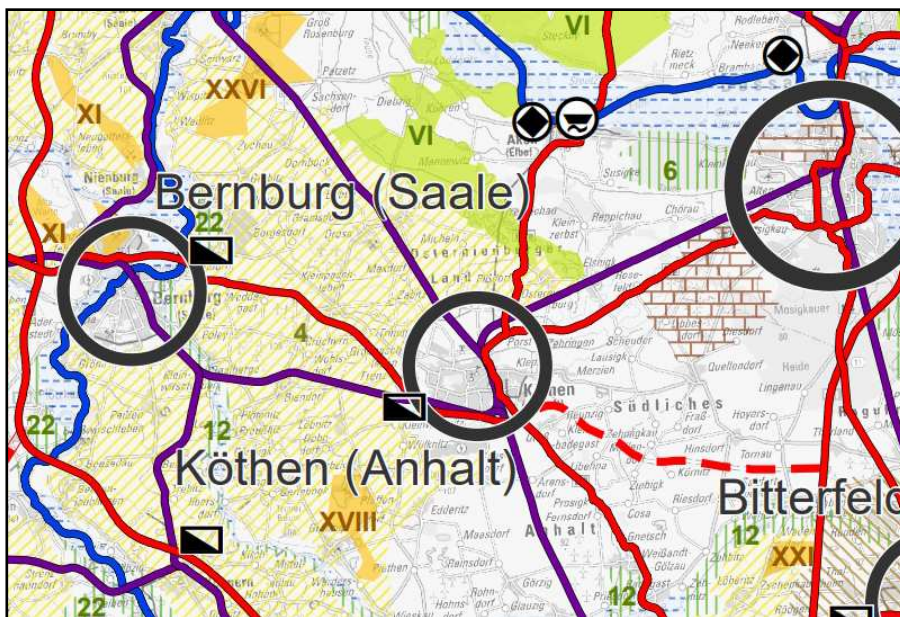


Abbildung 3: Auszug aus dem 1. Entwurf des Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt 2023

In der kartografischen Darstellung des LEP LSA 2023 werden für den Geltungsbereich keine Festlegungen getroffen. Die Stadt Köthen (Anhalt) wird als Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen dargestellt.

Südlich und östlich außerhalb verläuft eine Bundesfernstraße (Kap. 5.3.2, 1. ENTWURF LEP LSA 2023) und südöstlich und östlich außerhalb ein überregionaler Schienenweg (Kap. 5.3.3, 1. ENTWURF LEP LSA 2023).

Als eines von acht strategischen Handlungsfeldern nennt der 1. ENTWURF LEP LSA 2023 die nachhaltige Sicherung der Energieversorgung (G 2.1-1, 1. ENTWURF LEP LSA 2023) in Sachsen-Anhalt als einer der wichtigsten Bausteine, um die bundes- und landesweite Energie- und Klimaziele zu erreichen. Die Energiepolitik des Landes Sachsen-Anhalt verfolgt damit auch weiterhin die Zielstellung einer hundertprozentigen Energieversorgung mit erneuerbaren Energien im Strom-, Wärme- und Verkehrsbereich. Schlüsselrolle dabei nehmen vornehmlich die Wind- und Solarenergie sowie der CO₂-freie und aus erneuerbaren Energien erzeugte Wasserstoff ein. Es sind demzufolge ausreichend Flächen vorzuhalten sowie die Stromnetze weiter auszubauen. Der Ausbau der erneuerbaren Energien sind raumverträglich zu steuern, um sowohl den Belangen der Energiewende als auch den Belangen des Freiraum- und Bodenschutzes sowie der Freiraumnutzung gerecht zu werden. Hierzu bedarf es insbesondere der raumordnerischen Steuerung der Nutzung der Windenergie sowie der Errichtung von Solaranlagen.

Der 1. ENTWURF LEP LSA 2023 trifft im **Kapitel 6 „Energieversorgung“** zur Aufgabenstellung „Erneuerbarer Energien“ im Allgemeinen und für die Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen im Besonderen folgende Aussagen bzw. formuliert die folgenden Ziele und Grundsätze:

- Z 6.1-1 „Vor dem Hintergrund der angestrebten Klimaneutralität ist in allen Landesteilen sicherzustellen, dass den räumlichen Erfordernissen hinsichtlich einer effizienten, **umweltschonenden**, sozialverträglichen, sicheren und wirtschaftlichen Energiebereitstellung aus **erneuerbaren Quellen** sowie einer kostengünstigen und bedarfsgerechten Energieversorgung Rechnung getragen wird.“
- G 6.1-1 „Im Sinne der Klimaneutralität sollen die Potenziale für besonders klimafreundliche Energieerzeugungs-, Speicherungs- und Verbrauchstechnologien mit einem hohen Wirkungsgrad sowie zur Steigerung der Ressourceneffizienz aktiv unterstützt werden.“
- G 6.1-2 „Es besteht ein überragendes öffentliches Interesse an Planungen und Maßnahmen zur Erreichung der Ziele der Energiewende, insbesondere an der Errichtung von Anlagen zur Erzeugung und Speicherung sowie dem Transport erneuerbarer Energien. Hierzu sollen die Voraussetzungen für eine Abkehr von fossilen Energieträgern sowie eine vollständige Energieversorgung mittels erneuerbarer Energie geschaffen werden.“
- G 6.1-4 „Die Sicherung der Strom- und Wärmeversorgung soll auch in Zeiten geringerer Erzeugung aus Wind und Sonne durch die Integration von Speichermöglichkeiten und durch die Unterstützung einer flexibleren Nutzung und Bereitstellung von Energie gewährleistet werden.“
- G 6.1-5 „Moderne und leistungsfähige Leitungsnetze für Strom, Gas und Wärme sollen als entscheidende Voraussetzung für eine Energieversorgung, die vollständig auf erneuerbaren Energien basiert, geschaffen werden.“

Das ehemalige Ziel Z 115 findet sich im 1. ENTWURF DES LEP LSA 2023 im Ziel Z 6.2.2-1 wieder „Die Errichtung von Freiflächenphotovoltaikanlagen ist in der Regel als raumbedeutsam

einzustufen und freiraumschonend sowie raum- und landschaftsverträglich umzusetzen. Dabei sind die Wirkungen auf

- das Landschaftsbild,
- den Naturhaushalt,
- die baubedingte Störung des Bodenhaushalts und
- die landwirtschaftliche Bodennutzung

unter Einbeziehung der zuständigen Fachbehörden zu prüfen und vom Vorhabenträger darzulegen.“

- G 6.2.2-1 „Im Sinne eines freiraumschonenden sowie landschaftsverträglichen Ausbaus der Solarenergie sollen in einer jeden Gemeinde nicht mehr als fünf Prozent der jeweiligen Gemeindefläche für die Errichtung von Freiflächensolaranlagen genutzt werden.“
- G 6.2.2-2 „Damit eine flächen- und freiraumschonende Errichtung von Freiflächensolaranlagen auf geeigneten Standorten erfolgen kann, sollen die Gemeinden ein gesamträumliches Gemeindekonzept zur Steuerung von Freiflächensolaranlagen erarbeiten. Um eine raumschonende Einbindung der Freiflächensolaranlagen in der Landschaft zu ermöglichen, sollen diese möglichst gemeindeübergreifend durch interkommunale Zusammenarbeit geplant werden.“
- G 6.2.2-3 „Freiflächensolaranlagen sollen insbesondere vorrangig auf bereits versiegelten Flächen; militärischen, wirtschaftlichen, verkehrlichen und wohnungsbaulichen Konversionsflächen; technisch überprägten Flächen mit einem eingeschränkten Freiraumpotenzial; auf Ackerflächen in benachteiligten Gebieten und Flächen, die je 200 Meter längs von Bundesautobahnen oder Schienenwegen des übergeordneten Netzes im Sinne des § 2b des ALLGEMEINEN EISENBAHNGESETZES mit mindestens zwei Hauptgleisen liegen, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahn, errichtet werden.“
- G 6.2.2-4 „Bei der Flächenausweisung zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sollen bereits vorhandene Netzanschlussmöglichkeiten berücksichtigt werden. Hierzu sind bei stromerzeugenden Anlagen die jeweils zuständigen Übertragungs- und Verteilnetzbetreiber frühzeitig in die Planungen einzubinden.“
- Z 6.2.2-2 „Um das Landschaftsbild zu schonen sowie eine Zersiedelung zu vermeiden, haben sich die Freiflächensolaranlagen in die Landschaft einzufügen. Sofern es sich um Flächen außerhalb von je 200 Meter längs von Bundesautobahnen oder Schienenwegen mit mindestens zwei Hauptgleisen handelt, sind bandartige Strukturen zu vermeiden.“
- G 6.2.2-5 „Die Festlegungen zur Steuerung von Freiflächensolaranlagen können durch die Regionalplanung durch eigene Ziele und Grundsätze der Raumordnung konkretisiert und ergänzt werden. Darüber hinaus kann die Regionalplanung Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für Freiflächensolaranlagen ausweisen.“

In der Begründung zum Grundsatz G 2.2-1 greift die oberste Landesentwicklungsbehörde auch die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen auf. Es ist davon auszugehen, dass aufgrund des bundesgesetzlichen Förderrahmens gemäß EEG und der spezifischen Standortfaktoren in Sachsen-Anhalt mehr als die Hälfte der künftigen Solaranlagen in Form von Freiflächensolaranlagen umgesetzt werden. Obwohl nach wie vor primär die Nutzung von Konversionsflächen und bereits versiegelten Flächen angestrebt wird, ist für die Erreichung der klima- und energiepolitischen Ziele des Landes zunehmend der Einsatz unversiegelter Flächen, insbesondere solcher

mit landwirtschaftlicher Nutzung, für den Ausbau der Solarenergie erforderlich. „Um die Flächeninanspruchnahme durch Freiflächensolaranlagen auf unversiegelten Flächen möglichst gering zu halten und dadurch sowohl die Ernährungssicherheit zu gewährleisten als auch die Akzeptanz der Bevölkerung für Freiflächensolaranlagen zu bewahren, soll der Ausbau der Solarenergie möglichst freiraumschonend und landschaftsverträglich erfolgen.“ Um dies zu steuern, wird vom 1. ENTWURF LEP LSA 2023 mit dem G 6.2.2-1 festgelegt, dass in einer jeden Gemeinde nicht mehr als fünf Prozent der jeweiligen Gemeindefläche für die Errichtung von Freiflächensolaranlagen genutzt werden sollen.

Bei der Fläche handelt es sich überwiegend um landwirtschaftliche Nutzfläche und teilweise um eine Konversionsfläche (ehem. Stallanlagen und Gärtnerei), die Versiegelung aufweist und einen städtebaulichen Missstand darstellt, vornehmlich aufgrund der Nähe zum Wohnquartier an der ‚Maxim-Gorki-Straße‘.

Aktuell wird davon ausgegangen, dass gem. § 35 Abs. 1 Nr. 8 Buchst. b Doppelbuchst. bb BAUGB für den 200 m-Bereich nordwestlich der Bahnstrecke Köthen/Aschersleben mit zwei Hauptgleisen eine Privilegierung für die solare Strahlungsenergie nicht entsprochen werden kann.

Mit der parallel durchgeführten Flächennutzungsplanänderung, die das Gebiet künftig als Sondergebiet „Photovoltaikanlagen“ darstellt, sollen die entgegenstehenden Belange aufgehoben werden. Auch die vorgesehene Erweiterung des Wohngebietes soll künftig nicht weiterverfolgt werden. In diesem Zuge ist auch die Darstellung der Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes obsolet. Weitere städtebauliche Aspekte sind dem Pkt. 5. „Städtebauliches Leitbild/Standortdiskussion“ zu entnehmen.

Für den überwiegenden Bereich des Geltungsbereiches ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan eine Bebauung vorgesehen und teilweise bereits eine Bebauung vorhanden (Konversionsfläche mit Kfz-Werkstatt). Es ist aber davon auszugehen, dass der gesamte Bereich zwischen Wohnquartier der ‚Maxim-Gorki-Straße‘ und der Bahnstrecke, einschließlich der Fläche für den Immissionsschutz dann dauerhaft nicht mehr für eine landwirtschaftliche Nutzung zur Verfügung steht.

Die Stadt Köthen (Anhalt) verfolgt mit dieser Planung die Zielstellung, eine Fläche, die bereits für die Bebauung vorgesehen ist, umzunutzen und damit keine neuen Flächen für die Photovoltaikanlagen im Freiraum um Köthen (Anhalt) in Anspruch zu nehmen.

Nach der Herausnahme des Plangebietes aus der intensiven Bewirtschaftung verbleibt auch weiterhin eine ausreichend große zusammenhängende Bewirtschaftungsfläche außerhalb des Geltungsbereiches bzw. im Freiraum der Stadt Köthen (Anhalt).

Der Entzug von landwirtschaftlichen Flächen im Zuge einer Photovoltaik-Nutzung ist nicht auf Dauer anzusehen. Im Regelfall handelt es sich um eine Nutzung über einen Zeitraum von 30 bis 35 Jahren. Eine landwirtschaftliche Nutzung ist nach Rückbau der Anlagen wieder möglich. Im Rahmen der Bauantragstellung wird durch die Genehmigungsbehörde sichergestellt und ist durch den Betreiber der Solaranlage nachzuweisen, dass die Module und sonstigen Anlagen nach Beendigung des Betriebs zurückgebaut werden. Zum derzeitigen Kenntnisstand stellen intakte Solarmodule kein Gefährdungspotential für Böden dar, womit eine Verschlechterung des Bodens während der Betriebslaufzeit der PVA nicht zu erwarten ist. Im Zuge der Planung und während des Betriebes der PV-Anlagen ist zugleich vorgesehen, den Boden unterhalb der Anlagen mit entsprechenden (extensiven) Maßnahmen zu pflegen und zu entwickeln und so eine Aufwertung der Bodeneigenschaften zu erzielen.

Aus vorgenannten Gründen ist die Planung mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung vereinbar bzw. steht ihnen nicht entgegen.

Der REGIONALE ENTWICKLUNGSPLAN FÜR DIE PLANUNGSREGION ANHALT-BITTERFELD-WITTENBERG (REP A-B-W 2018) MIT DEN PLANUNGSMODULN „RAUMSTRUKTUR, STANDORTPOTENZIALE, TECHNISCHE INFRASTRUKTUR UND FREIRAUMSTRUKTUR“ wurde durch die Regionalversammlung am 14.09.2018 beschlossen, am 21.12.2018 durch die oberste Landesentwicklungsbehörde genehmigt und ist seit dem 27.04.2019 in Kraft.

Für den Geltungsbereich der 47. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER STADT KÖTHEN (ANHALT) werden in der kartografischen Darstellung Festlegungen getroffen.

Südlich und östlich außerhalb des Geltungsbereiches verläuft eine überregionale Schienenverbindung sowie eine überregional bedeutsame Hauptverkehrsstraße. Im Osten weiter östlich der überregionalen Schienenverbindung wird ein landesbedeutsamer Industrie- und Gewerbestandort dargestellt.

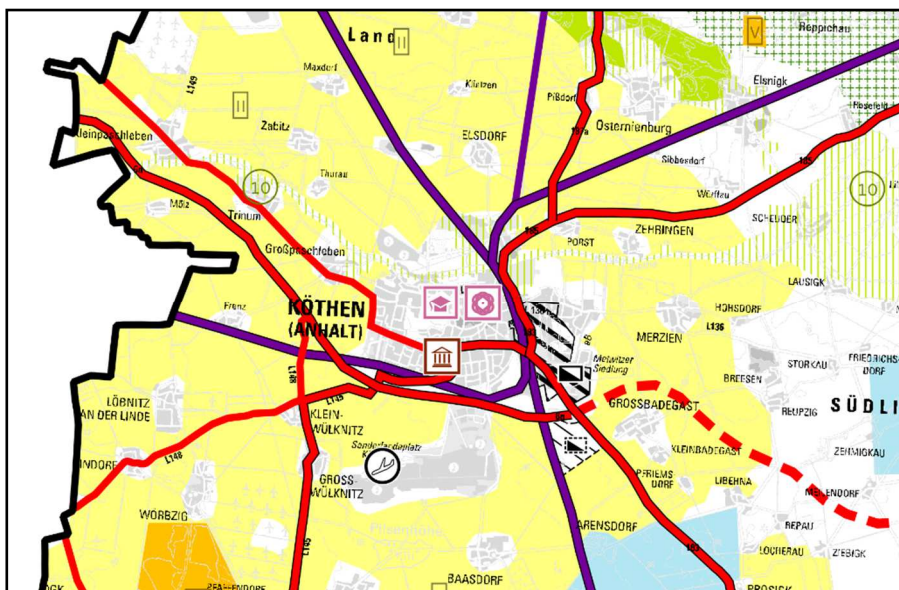


Abbildung 4: Auszug aus dem REP A-B-W 2018

Die vorliegende Planung mit der Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes „Photovoltaikanlage“ passt sich wie nachfolgend begründet gemäß § 1 Abs. 4 BAUGB den aktuellen Erfordernissen des LANDESENTWICKLUNGSPLANES DES LANDES SACHSEN-ANHALT 2010 und des REGIONALEN

ENTWICKLUNGSPLANES FÜR DIE PLANUNGSREGION ANHALT-BITTERFELD-WITTENBERG 2018 an bzw. steht diesen nicht entgegen.

- Mit der Planung wird eine Konversionsfläche eine neue Nutzung (Flächenrecycling) zugeführt. Dies entspricht dem öffentlichen Interesse zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden und den Zielsetzungen des LEP LSA 2010 und des EEG, vorrangig versiegelte Flächen oder Konversionsflächen für Freiflächen-Photovoltaikanlagen nutzbar zu machen.
- Es wird eine ehemals geplante Wohnbaufläche, bei der eine Vollversiegelung von bis zu 60 % möglich wäre, in eine Fläche zur Erzeugung von regenerativen Energien (Solar) umgewandelt, bei der der Boden lediglich überstellt und eine Bodenversiegelung damit auf das notwendige Maß begrenzt wird (§ 1a Abs. 2 BAUGB)
- Im Bebauungsplanverfahren werden Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt, die zu einer Kompensation des mit dem Vorhaben einhergehenden Eingriffs in Natur und Landschaft führen.
- Die einzelfachlichen Ziele und Grundsätze werden durch die geplante Photovoltaikanlage beachtet und umgesetzt bzw. stehen ihnen nicht entgegen.

3.3 Bauleitplanerische Vorgaben

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.

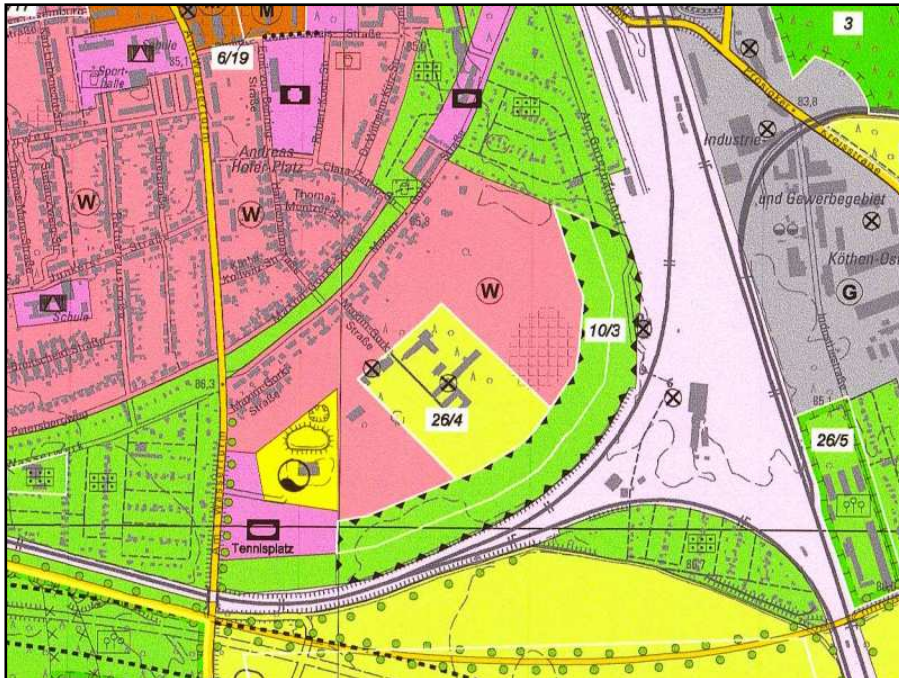


Abbildung 5: Auszug aus rechtswirksamen FNP Köthen (Anhalt)

Im rechtswirksamen **Flächennutzungsplan der Stadt Köthen (Anhalt) einschließlich aller Ortsteile (2021)** werden für den Geltungsbereich der vorliegenden Planung verschiedenen Darstellungen getroffen. Der überwiegende Bereich wird als Wohnbaufläche (gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BAUNVO) dargestellt. Östlich der Straße ‚Am Wasserturm‘ wird eine Fläche für den Gemeinbedarf

mit der Zweckbestimmung: Tennisplatz (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 Buchst. a BAUGB) und eine Fläche für Versorgungsanlagen, für Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung: Wasser ausgewiesen. Im Zentrum wird die Konversionsfläche als Fläche für die Landwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BAUGB) überlagernd mit einer Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (gem. § 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 Satz 1 BAUGB) dargestellt. Des Weiteren enthält der Flächennutzungsplan innerhalb der Fläche für Landwirtschaft eine Kennzeichnung für „Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ und nordöstlich der Fläche für Landwirtschaft eine nachrichtliche Übernahme eines „Bereiches mit Bodenfunden aus ur- und frühgeschichtlicher Zeit“.

Die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung: Photovoltaikanlage stimmt nicht mit den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Köthen (Anhalt) überein.

Der im Parallelverfahren geführte Bebauungsplan lässt sich somit nicht gemäß § 8 Abs. 2 BAUGB aus dem Flächennutzungsplan entwickeln, sodass eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich wird.

Die 47. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Köthen (Anhalt) erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 BAUGB parallel zur Aufstellung des BEBAUUNGSPLANES NR. 78 „SOLARPARK WASSERWERK SÜD“ DER STADT KÖTHEN (ANHALT).

Bebauungspläne/sonstige Planungen

Für den Geltungsbereich bestehen keine rechtskräftigen oder in Aufstellung befindliche Bebauungspläne oder sonstige städtebauliche Konzepte/Satzungen.

3.4 Landschaftsplanung

Der Landschaftsplan 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.

Für die Gemarkung Köthen (Anhalt) existiert der **Landschaftsplan der Stadt Köthen, Entwurf** (1997). In der Karte 9 „Entwicklungsplan“ wird der zentrale Bereich des Geltungsbereiches als Wohnbaufläche dargestellt. In dieser Fläche wird zudem das Ziel N 73 „Geplante Wohnbaufläche südöstlich der Maxim-Gorki-Straße“ formuliert. Der Landschaftsplan schlägt diesbezüglich vor, abweichend vom Flächennutzungsplan, die ausgewiesene Wohnbaufläche zu reduzieren und an den tatsächlichen Bedarf anzupassen und dieser ggf. auch nachzuweisen ist. Es ist ein ausreichender Abstand zu der Bahnanlage zu gewährleisten und ggf. sind geeignete Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen. Nachnutzung z. B. von ehemaligen LPG-Gebäuden hat Priorität vor Neuausweisungen. Bei der konkreten Planung und Umsetzung des Wohngebietes sollte ein Grünordnungsplan erarbeitet werden, um die Belange von Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Es sind außerdem die Möglichkeiten der naturnahen Regenwasserversickerung zu prüfen.

Der südöstliche Bereich des Plangebietes wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Erholung (Parkanlage) dargestellt. Darüber hinaus wird die Nutzungsregelung N 74 ‚Südöstlich Maxim-Gorki-Straße‘ formuliert. Konkret wird vorgeschlagen, zwischen Bahn und geplanter Wohnbebauung eine öffentliche Grünfläche mit Parkcharakter anzulegen und zu gestalten.

Unmittelbar an der Bahnanlage grenzt eine Darstellung an, die in der Legende nicht näher erläutert wird. Es wird aufgrund der zuvor ausgeführten Beschreibung und der dargestellten

Zweckbestimmung: Immissionsschutz davon ausgegangen, dass es sich um eine Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes handelt.

Ebenfalls wird vorgeschlagen, entlang der Bahnanlage sowie entlang der Straße ‚Am Wasserturm‘ eine Allee/Baumreihe anzupflanzen.

Die im Flächennutzungsplan dargestellte Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung: Tennisplatz ist ebenfalls im Landschaftsplan der Stadt Köthen, Entwurf enthalten und als Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Sportplatz dargestellt.

4. Bestandsaufnahme

4.1 Ehemalige und aktuelle Nutzungen

Der Änderungsbereich der 47. Änderung des Flächennutzungsplanes wird durch städtebauliche Zäsuren räumlich klar begrenzt. Im Süden und Südosten tangiert ein Bahngleis und im Westen die K2074 das Gebiet. Im Nordwesten erstreckt sich die Wohnbebauung der ‚Maxim-Gorki-Straße‘ und im Nordosten ist eine Kleingartenanlage.

Der überwiegende Bereich der Fläche unterliegt einer ackerbaulichen Nutzung. Im Zentrum des Geltungsbereiches befindet sich eine dicht mit Gehölzen bestandene Fläche. Die vorhandene Vegetation hat sich nach Aufgabe der Nutzung sukzessiv entwickelt. Auf dem Gelände befinden sich ebenfalls Gebäude, die dem kontinuierlichen Verfall unterliegen. Lediglich das Gebäude westlich der Zuwegung von der ‚Maxim-Gorki-Straße‘ wird noch genutzt (Kfz-Werkstatt). Das Gelände ist nicht öffentlich zugänglich.

Östlich der Straße ‚Am Wasserturm‘ befindet sich das Wasserwerk der MIDEWA GmbH. Dieser Bereich wird im Flächennutzungsplan als „Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung: Wasser“ dargestellt und bei der vorliegenden Planung überwiegend ausgespart. Im Süden und Osten liegt eine Bahnstrecke, im Norden eine Kleingartenanlage und im Norden die Wohnbebauung der ‚Maxim-Gorki-Straße‘.

4.2 Fotodokumentation



Foto 1a: Blick von einem nördlich gelegenen Weg (‚Maxim-Gorki-Straße‘) in das angrenzende gelegene Wohnquartier der ‚Maxim-Gorki-Straße‘. Auf der rechten Bildseite befinden sich Garagen und auf der linken Bildseite ein durch Mauern eingefasster Hausgarten.



Foto 1b: Blick vom nördlich gelegenen Weg (‚Maxim-Gorki-Straße‘) nach Südosten auf die unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzende Kfz-Werkstatt. Im linken Bildhintergrund befindet sich ein Tor, welches in die Konversionsfläche führt.



Foto 2: Blick vom nördlich gelegenen Weg (Maxim-Gorki-Straße) nach Westen auf die angrenzende Ackerfläche sowie die Hausgärten des Wohnquartiers der Maxim-Gorki-Straße.



Foto 3: Blick von der Straße 'Am Güterbahnhof' nordöstlich außerhalb des Geltungsbereiches nach Norden. Die Straßenränder sind von beiden Seiten stark bewachsen und teilweise wurde hier Abfall, Schrott oder Bauschutt hinterlassen.

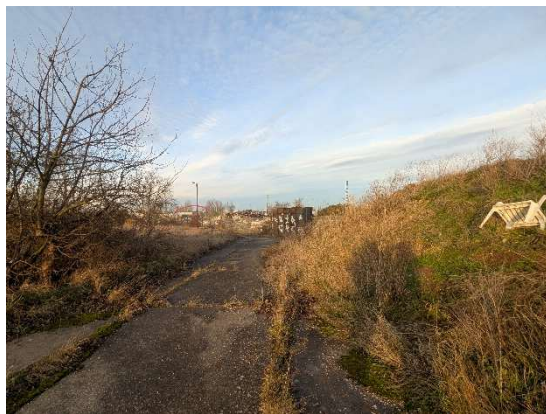


Foto 4a: Blick von der Straße 'Am Güterbahnhof' im nordöstlichen Geltungsbereich in Richtung Nordosten auf ein Metalltor/-Absperrung des Entsorgungs- und Recyclingbetriebes. Links im Bild befindet sich ein Einzelgehölz und rechts im Bild Aufschüttungen und Abfall.

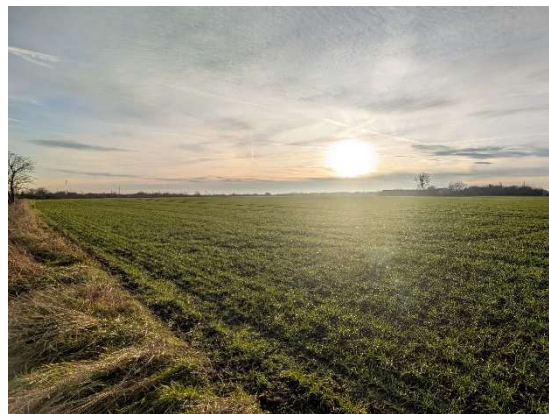


Foto 4b: Blick nach Südwesten in den nordöstlichen Geltungsbereich, der im vorliegenden Bebauungsplan als SO PV festgesetzt ist und derzeit ackerbaulich genutzt wird.



Foto 5: Blick vom südlichsten Punkt der Maßnahmenfläche nach Westen auf die im Plangebiet liegende stark bewachsene Konversionsfläche mit Bestandsgebäuden, die den kontinuierlichen Verfall unterliegen. Im Bildvordergrund die Ackerflächen, die im Bebauungsplan als SO PV festgesetzt sind.



Foto 6: Blick von einem Wirtschaftsweg südlich außerhalb des Geltungsbereiches hinter der unmittelbar angrenzenden Bahnstrecke. Auf der Aufnahme ist die Gabelung der Bahnstrecke zu sehen sowie die Gehölze auf der gegenüberliegenden Seite innerhalb des Geltungsbereiches.



Foto 7a: Blick vom westlichen Gehsteig der K2074, Höhe westliche Erschließungsstraße, Richtung Norden. Im rechten Bildrand, östlich der Straße, befinden sich dichte Gehölzstrukturen.



Foto 7b: Blick von der Straße ‚Am Wasserturm‘ (K2074) in die westliche befestigte Erschließungsstraße bzw. der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmungen. Südlich (rechts im Bild) befindet sich der südwestliche Geltungsbereich. In diesem Bereich ist auf 55 m Breite eine Maßnahmenfläche festgesetzt.



Foto 8: Blick vom westlichen Gehsteig der K2074, Höhe westliche Erschließungsstraße, Richtung Norden. Im rechten Bildrand, östlich der Straße, befinden sich dichte Gehölzstrukturen.



Foto 9: Blick vom westlichen Bereich der Erschließungsstraße nach Südosten in Richtung des angrenzenden Wasserwerkes.



Foto 10: Blick vom westlichen Bereich der Erschließungsstraße nach Norden in den südwestlichen Geltungsbereich. In diesem Bereich ist auf 55 m Breite eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Von Süden nach Norden verlaufen zudem zwei Trinkwasserleitungen.



Foto 11a: Blick vom östlichen Teil der Erschließungsstraße auf das Eingangstor des Wasserwerkes.



Foto 11b: Blick vom östlichen Teil der Erschließungsstraße auf die nordwestliche Geltungsbereichsgrenze. Am linken Bildrand das eingefriedete Wasserwerkgelände.



Abbildung 6: Foto-Standorte der Begehungen vom 11. und 13.12.2024 sowie vom 22.01.2025

4.3 Emissionen und Immissionen

Lärm

Von der Photovoltaikanlage selbst gehen keine Lärmimmissionen aus, die für die angrenzenden Nutzungen zu Beeinträchtigungen führen könnten. Da derartige Anlagen unsensibel gegenüber Lärmimmissionen sind, führt dies ebenfalls zu keinen Einschränkungen der Entwicklungsmöglichkeiten der angrenzenden Nutzungen.

Auch die geplanten Batteriespeicher verursachen in der Regel keine nennenswerten Lärmimmissionen. Beim Entladen und Laden können von den Kühl- und Steuerungssystemen Lärmimmissionen entstehen, die außerhalb der Anlage jedoch kaum wahrnehmbar sind.

Da in der näheren Umgebung des Plangebietes immissionsempfindliche Nutzungen angesiedelt sind, soll dennoch ein Lärmgutachten erstellt werden. In der Regel reicht es jedoch aus, die Nebenanlagen in ausreichender Entfernung zu den sensiblen Nutzungen zu errichten (bspw. Nähe Bahnanlage).

Visuelle Beeinträchtigungen

Mit der Umsetzung der Freiflächen-Photovoltaikanlage werden Veränderungen des Landschaftsbildes verbunden sein. Im Zuge der Konkretisierung der Planung wird ausführlich auf die Fernwirkung der Photovoltaikanlage und die Auswirkungen auf das Landschaftsbild eingegangen. Die voraussichtlichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden im Rahmen der Umweltprüfung bewertet und geeignete Minimierungs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Blendwirkungen aufgrund von Reflexionen

Freiflächenphotovoltaikanlagen sind aus immissionsschutzrechtlicher Sicht nicht genehmigungsbedürftige Anlagen i. S. der §§ 22ff BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZ. Zuständig für die Genehmigung und immissionsschutzrechtliche Überwachung ist der Landkreis Anhalt-Bitterfeld.

Grundsätzlich können Immissionen von Solarmodulen durch Blendwirkungen hervorgerufen werden. In der Regel treten diese nur auf, wenn direkte Sichtverbindungen zwischen Solarmodul und schutzbedürftigen Räumen auftreten und der Abstand weniger als 100 m beträgt. Als schädliche Umwelteinwirkung im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gilt eine Blendwirkung, wenn diese mehr als 30 Minuten pro Tag und mehr als 30 Stunden pro Jahr auftritt.

Die nächstgelegenen Wohnnutzungen liegen nordwestlich in ca. 50 m Entfernung. Somit befinden sich innerhalb des 100 m-Radius relevante schutzbedürftige Nutzungen. Aufgrund der Wohnbebauung der ‚Maxim-Gorki-Straße‘ und der südöstlich gelegenen Bahnstrecke wurde ein Fachgutachten zur Bewertung der Blendwirkung durch Reflexion an PV-Modulen (Blendgutachten) erarbeitet. Ergebnis der Untersuchung ist, dass die zulässigen Grenzwerte an den Observationspunkten (OP) H2 und H8 zwar überschritten werden, die Situation vom Gutachter aber pauschal als vertretbar betrachtet wird (vgl. Anlage 2 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 78 „Solarpark Wasserwerk-Süd“)

Bzgl. möglicher Reflexionen für Fahrzeugführer auf der B6 n, der B185 sowie der K2084 wird die Situation ebenfalls als unkritisch bewertet.

Auf der Bahnstrecke Köthen-Aschersleben und Verbindungsschienenstrecke können Lokführer Blendwirkungen im zentralen Sichtfeld erfahren. Zudem befindet sich südöstlich der Photovoltaikanlage eine Signalgruppe an der Weichenanlage. Um den Anforderungen der Bahn gerecht zu werden, muss entlang der definierten Anlagengrenze ein Sichtschutz bestehen. Diese Immissionsschutzmaßnahme wird im weiteren Verlauf der Planung mit der Deutschen Bahn abgestimmt.

Elektrische und magnetische Strahlungen

Mögliche Auswirkungen auf den Menschen durch elektrische oder magnetische Strahlungen ausgehend von den Solarmodulen, Verbindungsleitungen, Wechselrichtern und Transformatoren werden als unerheblich eingeschätzt. Laut Literatur werden die maßgeblichen Grenzwerte der BImSchV in jedem Fall deutlich unterschritten (ARGE MONITORING PV-ANLAGEN 2007, S. 36).

5. Städtebauliches Leitbild/Standortdiskussion

Allgemein begründet sich eine flächendeckende Untersuchung des Gemeindegebietes auf Eignungsflächen für die Errichtung von Photovoltaikfreiflächenanlagen aus dem Erlass des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt sowie dem Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt vom 31. Mai 2017. Unabhängig davon begründet sich die flächendeckende Prüfung aufgrund der zu führenden Standortdiskussion im Rahmen der sowie im Rahmen der Umweltprüfung („in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten“).

Durch die Stadt Köthen (Anhalt) wurde im Zuge der Aufstellung des VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES NR. 65 „SOLARPARK AM REHKOPF“ für die Ausweisung von Sondergebieten für Solarenergiegewinnung, erstmals eine verwaltungsinterne Prüfung möglicher Standorte für die Errichtung von Freiflächenphotovoltaikanlagen vorgenommen.

Erster Ansatz war der Erlass des MLV des Landes Sachsen-Anhalt vom 28.09.2009. Hier heißt es: „Im Landesentwicklungsplan festgelegte Vorrangstandorte mit übergeordneter strategischer Bedeutung für neue Industrieansiedlungen und Vorrangstandorte für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen (LEP LSA 2010, Z 57, Z 58) kommen für Freiflächen-Photovoltaikanlagen nicht in Betracht.“

Da die Stadt Köthen (Anhalt) laut Landesentwicklungsplan (2010) ein Vorrangstandort für Industrie- und Gewerbeflächen ist, waren Freiflächenphotovoltaikanlagen in Gewerbe- und Industriegebieten in der Stadt Köthen (Anhalt) zum damaligen Zeitpunkt generell nicht zulässig.

Diese Flächen wurden damit bereits im Vorfeld aus der weiteren Betrachtung herausgenommen.

Zweiter Ansatz war die Nutzung anderer Flächen in Bebauungsplangebieten.

Diese fielen aus der weiteren Betrachtung ebenfalls heraus, da in der Regel nur festgesetzte Ausgleichsflächen in Betracht kamen.

Im dritten Ansatz wurden folgende Flächen, vor allem unter den Aspekten Konversionsfläche, Altlastenverdachtsfläche und Flächengröße im Einzelnen einer Betrachtung unterzogen:

1. ehemaliger Militärflugplatz
2. ehemalige Deponie Scherbelberg
3. brach gefallene Großstallanlagen
4. die Bauschuttrecyclinganlage am Elsdorfer Weg und
5. der ehemalige Raketenstützpunkt „Rehkopf“ südlich des OT Dohndorf

Die Untersuchung und Bewertung der Flächen erfolgten auf Grundlage nachfolgend aufgelisteter Kriterien:

- raumordnerische Rahmenbedingungen
- städtebauliche Rahmenbedingungen
- ökologische Rahmenbedingungen
- erschließungstechnische Rahmenbedingungen

Darüber hinaus wurde die Flächeneignung hinsichtlich der bestehenden politischen und gesetzgeberischen Rahmenbedingungen (EEG) beurteilt. Hierbei spielten folgende Einzelaspekte eine Rolle:

- Vergütungsfähigkeit des erzeugten Stroms nach EEG (Konversionsflächen, Deponien u. ä.)

- Flächenverfügbarkeit, Eigentumssituation
- Wirtschaftlichkeit/Flächengröße
- Kompensationsmöglichkeiten für Vorhaben innerhalb der Fläche.

Die untersuchten Flächen wurden allesamt als für die Errichtung von Freiflächenphotovoltaikanlagen geeignet beurteilt. Hierbei sind die Flächen auf dem ehemaligen Militärflugplatz, der ehemaligen Deponie sowie der Großstallanlage Wülknitz besser geeignet als die Flächen der Bau-schuttrecyclinganlage und des ehemaligen Raketenstützpunktes „Rehkopf“.

Auf den damals untersuchten Potenzialflächen wurden bereits Freiflächen-Photovoltaikanlagen realisiert.

Aufgrund der Zielsetzung der Bundesregierung, den Anteil des aus erneuerbaren Energien erzeugten Stroms am Bruttoverbrauch auf 80 Prozent im Jahr 2030 zu steigern, hat die Stadt Köthen (Anhalt) im Jahr 2022 begonnen, eine Potentialanalyse für Freiflächen-Photovoltaikanlagen zu erarbeiten, die über die Wiedernutzbarmachung von Konversionsflächen hinausgeht.

Da für die Stadt Köthen (Anhalt) bisher im Sachlichen Teilplan „Nutzung der Windenergie in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ (2018) keine Vorranggebiete für Windenergie festgelegt sind, spielt für das Stadtgebiet vor allem die Energiegewinnung aus Solarenergie eine übergeordnete Rolle.

In der „aktuellen“ Arbeitskarte der Regionalen Planungsgemeinschaft vom 03.03.2023 werden für die Stadt Köthen (Anhalt) erstmalig zwei Vorranggebiete für Windenergie dargestellt (Nr. 5 „Gröbzig“ und Nr. 6 „Köthen“). Wobei sich das Vorranggebiet in Gröbzig überwiegend auf dem Gemeindegebiet der Stadt Südliches Anhalt befindet. Damit stehen gegenwärtig ca. 140 ha für die Erzeugung für Windenergie zur Diskussion.

Die Stadt Köthen (Anhalt) möchte ebenfalls zur Energiewende beitragen und auch wirtschaftlich davon profitieren, sodass es einer ständigen Abwägung bedarf, welche Flächen künftig für die Erzeugung von regenerativen Energien zur Verfügung stehen könnten.

In der Potentialanalyse für Freiflächen-Photovoltaikanlagen im Stadtgebiet Köthen (Anhalt) wurden die aktuell geeigneten Flächen in zunächst zwei Arbeitsschritten herausgearbeitet.

Im ersten Schritt wurden die laut PLANUNGSHILFE DER REGIONALEN PLANUNGSGEMEINSCHAFT ANHALT-BITTERFELD-WITTENBERG primär zu nutzenden Standorte ermittelt und deren Geeignetheit geprüft. Hierzu zählen:

- wirtschaftliche Konversionsflächen
- brachgefallene Anlagen der Landwirtschaft
- militärische Konversionsflächen
- Altdeponien
- Abraumhalden
- Lagerplätze
- Bergbaufolgelandschaften
- versiegelte Flächen (z. B. Parkplätze mit der Möglichkeit der Überdachung oder Einzäunung mit Vertikal-PV)

Die zuvor aufgeführten Flächen fallen in die zuvor beschriebene Potentialanalyse und sind überwiegend ausgeschöpft. Betrachtet man diese umgesetzten Photovoltaik-Anlagen werden bereits 2,86 % der Gemeindefläche zur Erzeugung regenerativer Energien genutzt.

Die Konversionsfläche, die sich innerhalb des Geltungsbereiches der vorliegenden Planung befindet, wurde aufgrund der geringen Größe nicht in die Betrachtung einbezogen.

Im nächsten Schritt wurden Ausschlussbereiche definiert bzw. abgeleitet. Hierzu gehören die raumordnerischen Ausschlussbereiche, wie:

- Vorranggebiete für Hochwasserschutz
- Vorranggebiete für Landwirtschaft
- Vorranggebiete für Rohstoffgewinnung
- Vorranggebiete für Forstwirtschaft
- Vorrangstandorte für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen
- regionalbedeutsame Vorrangstandorte für Industrie und Gewerbe
- Vorrangstandorte für landesbedeutsame Verkehrsanlagen
- Vorrangstandorte für militärische Anlagen
- Vorranggebiete für die Nutzung der Windenergie mit der Wirkung von Eignungsgebieten (evtl. Ausnahme vom Kranstellplätze zu Eigenversorgung)

Als weitere Ausschlussbereiche wurden das bestehende Siedlungsgebiet und bereits vorhandene Photovoltaik-Freiflächenanlagen bestimmt. Bei Anwendung dieser Ausschlussbereiche besteht keine Überlagerung mit dem Geltungsbereich der vorliegenden Planung.

Neben den raumordnerischen Ausschlussbereichen wurden zudem fachliche Ausschlussbereiche hinzugezogen, wie:

- Naturschutzgebiete gem. § 23 BNATSCHG
- EU-SPA
- FFH-Gebiete in Abhängigkeit des Schutzziele
- Landschaftsschutzgebiete gem. § 26 BNATSCHG (Prüfung auf Ausnahme ist möglich)
- Naturdenkmale gem. § 28 BNATSCHG
- Geschützte Landschaftsbestandteile gem. § 29 BNATSCHG
- Gebiete nach § 30 BNATSCHG
- Natürliche Stand- und Fließgewässer einschließlich Gewässerrandstreifen gem. § 38 WHG
- Moorböden wegen besonderer Klimarelevanz
- Kompensationsflächen zum Ausgleich für Eingriffe zum Arten- und Biotopschutz
- Wasserschutzgebiete Schutzzone 1 und 2
- festgesetzte und vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete gem. § 76 Abs. 1 und 3 WHG
- Kulturdenkmale gem. § 2 DENKMSCHG LSA, Sichtachsen zwischen und zu Denkmalen
- Geplante Wohnbaugebiete (Bebauungsplan)
- Böden mit hohem Konfliktpotenzial gem. Bodenfunktionsbewertungsverfahren als zentrales Instrument des Bodenschutzplans des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen-Anhalt
- Raumordnungsplan der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (ausschlaggebend Vorbehaltsgebiete für Ökoverbundsysteme)
- Flächennutzungsplan der Stadt Köthen (Anhalt)

Das Bodenfunktionsbewertungsverfahren wurde als Ausschlussbereich nicht angewendet, da nahezu das gesamte Stadtgebiet ein hohes bis sehr hohes Konfliktpotenzial aufweist und unter Einbezug dieses Kriteriums keine ausreichend großen Potenzialflächen zur Verfügung stehen würden.

So wurden die Potenzialflächen ausgewählt, die in der Gesamtanalyse den geringsten Konflikt mit anderen Nutzungen aufweisen.

In dieser ersten Auswertung konnten 20 Potenzialflächen mit einem Flächenpotenzial von ca. 581 ha herausgearbeitet werden. Dies entspricht ca. 7 % der Gemeindefläche, von denen 93 % landwirtschaftlich genutzte Flächen darstellen.

Da der Geltungsbereich der vorliegenden Planung im Flächennutzungsplan noch als Wohnbaufläche ausgewiesen ist, wurde die in Rede stehende Fläche nicht mit betrachtet.

Die Stadt Köthen verfolgt mit dieser Planung das Ziel, eine Fläche, die bereits für die Bebauung vorgesehen ist, umzunutzen und nicht auf eine Freifläche zuzugreifen. Das Konzept für die ehemals geplante Entwicklung des Wohnquartiers liegt nunmehr 25 Jahre zurück und eine Umsetzung ist bis zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht erfolgt. Verschiedene Investoren haben von der Entwicklung dieser Fläche als Wohnstandort Abstand genommen. Hauptgrund hierfür ist die schlechte Lagegunst in unmittelbarer Nachbarschaft zu Bahnstrecken, zur B 6n sowie zur K2074. Nicht zuletzt sind aufgrund der vorgenannten Emittenten sind bei einer erweiterten Wohnnutzung gegen Süden/Südwesten immissionsschutzrechtliche Maßnahmen erforderlich, um ein gesundes Wohnumfeld zu schaffen.

Aus der Praxis geht hervor, dass Investoren für die Wohnbauentwicklung an diesem Standort kein Interesse entwickeln und kein nachfrageorientierter Bedarf besteht.

Aus diesen Beweggründen wurde bereits in der 26. Änderung des Flächennutzungsplanes (IV. Änderungsflächen) eine Teilfläche in einer Größenordnung von ca. 5,23 ha von der ursprünglichen Wohnbaufläche in eine Fläche für die Landwirtschaft überplant.

Darüber hinaus hat die Stadt Köthen (Anhalt) in der Zwischenzeit ihr Leitbild bzgl. der Wohnbauentwicklung geändert und präferiert nun die Innenentwicklung bzw. Nachverdichtung von Flächen in zentraler Lage (vgl. BPlan Nr. 11 ‚Geuzer Straße‘, BPlan Nr. 19 ‚Lange Straße‘, 1. Änderung, BPlan Nr. 30 ‚Wohngebiet Wülknitzer Straße‘, BPlan Nr. 46 ‚Am ehemaligen Krankenhaus Süd‘, BPlan Nr. 74 ‚Neue Rüsternbreite‘).

Aus städtebaulicher Sicht ist die geplante Entwicklung der Freiflächen-Photovoltaikanlage aus nachfolgenden Gründen sinnvoll.

Mit der Planung wird eine Konversionsfläche einer neuen Nutzung zugeführt. Dies entspricht dem öffentlichen Interesse zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BAUGB und den Zielsetzungen der LEP LSA 2010 und des EEG, vorrangig versiegelte Flächen bzw. Konversionsflächen für Photovoltaikanlagen nutzbar zu machen. Mit dauerhafter Beseitigung der Konversionsfläche verschwindet zudem ein städtebaulicher Missstand.

Im Vergleich zur ehemals vorgesehenen Wohnnutzung stellt die Photovoltaik-Anlage zudem eine wesentlich bodenschonendere Nutzung dar. Während in einem Wohngebiet eine Vollversiegelung von bis zu 60 % möglich ist, werden die Böden bei einer PV-Nutzung lediglich überstellt und bis auf Trafostationen und Pfosten nicht in das Schutzgut Boden eingegriffen.

Mit der vorliegenden Planung wird zum einen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gesichert, die die wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen miteinander in Einklang bringt und zum anderen eine menschenwürdige Umwelt gesichert und die natürlichen

Lebensgrundlagen schützt und entwickelt, insbesondere auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz.

Für den überwiegenden Bereich des Geltungsbereiches ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan eine Bebauung vorgesehen und teilweise bereits eine Bebauung vorhanden (Konversionsfläche mit Kfz-Werkstatt). Es ist aber davon auszugehen, dass der gesamte Bereich zwischen Wohnquartier der ‚Maxim-Gorki-Straße‘ und der Bahnstrecke, einschließlich der Fläche für den Immissionsschutz dann dauerhaft nicht mehr für eine landwirtschaftliche Nutzung zur Verfügung steht.

Der Entzug von landwirtschaftlichen Flächen im Zuge einer Photovoltaik-Nutzung ist nicht auf Dauer anzusehen. Im Regelfall handelt es sich um eine Nutzung über einen Zeitraum von 30 bis 35 Jahren. Eine landwirtschaftliche Nutzung ist nach Rückbau der Anlagen wieder möglich. Im Rahmen der Bauantragstellung wird durch die Genehmigungsbehörde sichergestellt und ist durch den Betreiber der Solaranlage nachzuweisen, dass die Module und sonstigen Anlagen nach Beendigung des Betriebs zurückgebaut werden. Zum derzeitigen Kenntnisstand stellen intakte Solarmodule kein Gefährdungspotenzial für Böden dar, womit eine Verschlechterung des Bodens während der Betriebslaufzeit der PVA nicht zu erwarten ist. Im Zuge der Planung und während des Betriebes der PV-Anlagen ist zugleich vorgesehen, den Boden unterhalb der Anlagen mit entsprechenden (extensiven) Maßnahmen zu pflegen und zu entwickeln und so eine Aufwertung der Bodeneigenschaften zu erzielen.

Auf der vorhandene Konversionsfläche ist es ebenfalls möglich, nach Rückbau der Photovoltaikanlage wieder Landwirtschaft zu betreiben.

Das geplante Vorhaben stellt einen Eingriff in das Landschaftsbild dar und wird im Rahmen der Umweltprüfung bewertet und es werden infolgedessen auf Ebene der Bebauungsplanung geeignete Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Das Vorhaben entspricht insbesondere den neuen landesplanerischen Vorgaben, wonach Freiflächensolaranlagen insbesondere vorrangig auf bereits versiegelten Flächen bzw. Konversionsflächen errichtet werden sollen sowie auf Ackerflächen, die je 200 Meter längs von Schienenwegen des übergeordneten Netzes im Sinne des § 2b des ALLGEMEINEN EISENBAHNGESETZES mit mindestens zwei Hauptgleisen liegen, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahn.“

Das ERNEUERBARE-ENERGIEN-GESETZ-EEG 2023 regelt u. a. die Einspeisung von Strom aus Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie. § 48 Abs. 1 Ziffer 3 Buchst. c EEG definiert hierbei, auf welchen Flächen derartige Freiflächen-Photovoltaikanlagen förderungsfähig sind. Neben bereits versiegelten Flächen und den sog. Konversionsflächen aus wirtschaftlicher, verkehrlicher und wohnungsbaulicher oder militärischer Nutzung betrifft dies ebenfalls Flächen, die längs von Autobahnen oder Schienenwegen in einer Entfernung bis zu 500 m beidseitig der befestigten Fahrbahn liegen.

Unter Anwendung dieser Kriterien wäre das dargestellte Sondergebiet überwiegend für die Nutzung als Freiflächen-Photovoltaikanlage geeignet und in Gänze förderfähig.

Die Stadt Köthen verfolgt mit der vorliegenden Planung das Ziel, eine Fläche, die bereits für die Bebauung planungsrechtlich gesichert ist, in ein Sondergebiet Photovoltaikanlage zu ändern. Es erfolgt für die Photovoltaikanlagen somit die Umnutzung einer Baufläche und damit keine Inanspruchnahme einer Freifläche. Das Konzept für die ehemals geplante Erweiterung des Wohnquartiers liegt nunmehr 20 Jahre zurück und eine Umsetzung ist aus o.g. Gründen nicht erfolgt und ebenfalls nicht mehr vorgesehen.

Mit der vorliegenden Planung wird zum einen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gesichert, die die wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen miteinander in Einklang

bringt und zum anderen eine menschenwürdige Umwelt gesichert und die natürlichen Lebensgrundlagen schützt und entwickelt, insbesondere auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz.

6. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Verkehrerschließung

Die Erschließung der Photovoltaik-Freiflächenanlage soll vom Westen über das Flurstück 128 erfolgen. Hier ist bereits die Zufahrt zum Wasserwerk vorhanden, die eine Anbindung an die K2074 sicherstellt.

Wasserversorgung/Abwasserentsorgung

Ein Anschluss an das örtliche Wasser- und Abwassernetz sowie an die Gasversorgung ist nicht erforderlich.

Niederschlagswasser

Im Plangebiet werden mit Ausnahme von Trafostationen, Batteriespeicher und den dazugehörigen Komponenten keine Gebäude bzw. baulichen Anlagen errichtet, für die eine Ableitung des Niederschlagswassers im herkömmlichen Sinne notwendig wird.

Auch die Photovoltaikanlagen stellen keine mit Gebäuden vergleichbaren Bauwerke dar. Die Modultische überstellen zwar den Boden, versiegeln ihn allerdings nicht großflächig, sodass in den Versiegelungsgrad des Bodens nur geringfügig eingegriffen wird.

An den Rändern der Module befinden sich sogenannte „Abtropfkanten“, an denen sich die Niederschläge kurzfristig ansammeln und anschließend abtropfen. Wasser kann zudem zwischen den Modulen abtropfen, da sie auf „Lücke“ montiert werden. In den nicht überstellten Zwischenräumen und seitlichen Abstandsflächen, aber auch auf den Flächen unter den Modultischen, kann das Regenwasser, wenn möglich, weiterhin ungehindert versickern. Anfallendes Oberflächenwasser der baulichen Anlagen, wie Trafostationen, wird in den Seitenbereichen zur Versickerung gebracht.

Stromversorgung

Die Anbindung der PV-Anlagen an das öffentliche Stromnetz hat über eine separate Anfrage beim zuständigen Energieversorger zu erfolgen.

Gasversorgung

Ein Anschluss an die örtliche Gasversorgung ist nicht erforderlich.

Telekommunikation

Die Einrichtung von Anlagen der Telekommunikation ist erforderlich und ist zu beantragen.

7. Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise

7.1 Altlasten

Das Altlastenkataster des Landkreises Anhalt-Bitterfeld enthält Informationen zu Altlastenverdachtsflächen oder schädliche Bodenveränderungen. Ob für den Änderungsbereich Altlastenverdachtsflächen oder schädliche Bodenveränderungen vorliegen, wird im Rahmen der Behördenbeteiligungen abgefragt.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Köthen (Anhalt) werden für die zentral gelegene Konversionsfläche zwei Bereiche als „Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ gekennzeichnet.

Sollten sich demnach bei Erdarbeiten organoleptische (geruchliche oder optische) Auffälligkeiten im Boden zeigen bzw. ergeben sich Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten, ist gem. §§ 2 und 3 des BODENSCHUTZ-AUSFÜHRUNGSGESETZES DES LANDES SACHSEN-ANHALT die untere Bodenschutzbehörde zu informieren.

7.2 Hinweise zum Bodenschutz

Der Einbau und die Verwertung von Bodenmaterial, mineralischen Abfällen bzw. Ersatzbaustoffen wird seit dem Inkrafttreten der sog. Mantelverordnung am 01.08.2023 durch die neue BUNDES-BODENSCHUTZ- UND ALTLASTENVERORDNUNG (BBODSCHV) vom 09.07.2021 sowie die VERORDNUNG ÜBER ANFORDERUNGEN AN DEN EINBAU VON MINERALISCHEN ERSATZBAUSTOFFEN IN TECHNISCHEN BAUWERKE (ERSATZBAUSTOFFVERORDNUNG – ERSATZBAUSTOFFV) vom 09.07.2021 geregelt. Die BBODSCHV regelt dabei insbesondere das Auf- oder Einbringen von Materialien auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht sowie unter- und außerhalb einer durchwurzelbaren Bodenschicht. Die ERSATZBAUSTOFFV regelt dagegen überwiegend die Verwendung von Materialien in technischen Bauwerken. Zur Erleichterung der Anwendung dieser neuen Anforderungen wurde eine Vollzugshilfe zur §§ 6 bis 8 BBODSCHV durch die Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz (LABO) erarbeitet.

Entsprechend § 1 Abs. 1 BODSCHAG LSA ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Bodenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen. Vorrangig sind bereits versiegelte, sanierte, baulich veränderte oder bebaute Flächen wieder zu nutzen. Mit der vorliegenden Planung, nämlich im Wesentlichen der Änderung einer Wohnbaufläche in ein Sondergebiet Photovoltaikanlage, wird diesem Grundsatz entsprochen.

7.3 Kampfmittel

Die vorgesehene Plangebietsfläche wurde im Vorfeld auf eine Kampfmittelbelastung überprüft.

Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung liegt teilweise in einem Bombenabwurfgebiet (Verursacherszenario Luftangriffe) und ist deshalb als Kampfmittelverdachtsfläche ausgewiesen.

Daher wird vom SB Katastrophenschutz darauf hingewiesen, dass vor Beginn der Arbeiten ein vor-Ort-Termin erfolgen sollte, um mit dem zuständigen Fachkundigen den Leistungsumfang sowie die Art und Weise der Überprüfung in Abhängigkeit von den tatsächlichen Gegebenheiten und der Bautechnologie festzulegen.

Sollte bei dem Termin festgestellt werden, dass der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) nicht tätig werden kann, so hat der Antragsteller eigenständig und auf eigene Kosten eine Kampfmittelräumfirma zu beauftragen.

Die Absprache sollte rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme mit dem zuständigen Fachkundigen erfolgen.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass vor Beginn von erdeingreifenden Maßnahmen durch den KBD seitens des Antragstellers alle Voraussetzungen und Unterlagen vorliegen müssen (insbesondere Schachtgenehmigungen der jeweiligen Versorgungsträger).

Bei Schäden an Versorgungsleitungen, durch den KBD in Unkenntnis ihres Vorhandenseins verursacht wurden, wird durch das Technische Polizeiamt und den Landkreis Anhalt-Bitterfeld keine Haftung übernommen.

Am 23.04.2025 wurde mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst ein Vor-Ort-Termin wahrgenommen. Dabei konnte herausgestellt werden, dass lediglich die Flurstücke 135 und 150 der Flur 1 im östlichen Bereich des Plangebietes betroffen sind. Wobei der KBD bei nur einem Flurstück tätig werden kann und somit zusätzlich eine separate Anfrage bei einer Kampfmittelräumfirma gestellt werden muss.

Die dem Kampfmittelbeseitigungsdienst vorliegenden Erkenntnisse und Informationen im Kampfmittelkataster stellen den aktuellen Stand dar. Sie unterliegen der ständigen Aktualisierung, sodass zukünftige Beurteilungen und Empfehlungen von der derzeitigen Einschätzung abweichen können.

Auch bei nicht unter Kampfmittelverdacht stehenden Flächen können Kampfmittel jeglicher Art ansonsten niemals ganz ausgeschlossen werden. Sollte es bei der Durchführung von Tiefbauarbeiten bzw. erdeingreifenden Maßnahmen zu einem Kampfmittelfund kommen, so sind unverzüglich die Bauarbeiten einzustellen und die Baustelle vor Betreten unbefugter Personen zu sichern, die Baustelle in einem angemessenen Abstand zu verlassen, die nächste Polizeidienststelle, der Landkreis oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu informieren. Das Berühren der Kampfmittel ist verboten.

7.4 Denkmalschutz/Archäologie

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Köthen (Anhalt) enthält eine nachrichtliche Übernahme eines „Bereiches mit Bodenfunden aus ur- und frühgeschichtlicher Zeit“.

Es wird auf § 9 Abs. 3 DENKMALSCHUTZGESETZ DES LANDES SACHSEN-ANHALT (DENKMSCHG LSA) verwiesen. Das bedeutet, wer bei Arbeiten oder bei anderen Maßnahmen in der Erde oder im Wasser Sachen findet, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (archäologische und bauarchäologische Bodenfunde), hat diese zu erhalten und der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Bodenfund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung der Bodenfunde zu schützen. Das Landesamt für Archäologie und von ihm Beauftragte sind berechtigt, die Fundstelle nach archäologischen Befunden zu untersuchen und Bodenfunde zu bergen.

7.5 Abfallbeseitigung

Träger der Abfallbeseitigung ist der Landkreis Anhalt-Bitterfeld. Die Entsorgung der anfallenden Abfälle erfolgt durch den vom Landkreis beauftragten Dritten.

Eine Entsorgung während der Betriebsphase ist für das Plangebiet nicht erforderlich.

7.6 Brandschutz

Die Stadt Köthen (Anhalt) ist nach § 2 Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 1 DES BRANDSCHUTZ- UND HILFELEISTUNGSGESETZES DES LANDES SACHSEN-ANHALT (BRSchG) für den abwehrenden Brandschutz und die Hilfeleistung in ihrem Gebiet zuständig und hat für eine ausreichende Löschwasserversorgung in ihrem Gebiet zu sorgen. Insbesondere die Einhaltung des Zeitkriteriums nach § 2 Abs. 2 BRSchG durch die örtlich zuständige Feuerwehr ist zu gewährleisten.

Die Löschwasserversorgung ist entsprechend bzw. in Anlehnung an die Technische Regel DGW Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ (Februar 2008) sicherzustellen. Hiernach ist für den Grundschutz der PV-Anlage mindestens 48 m³/h Löschwasser für die Dauer von zwei Stunden innerhalb des sich im Radius von 300 m um die Anlage erstreckenden Löschwasserbereiches erforderlich.

Im weiteren Verlauf der Planung wird die Löschwasserversorgung in Art, Umfang und Positionierung festgelegt und wird mit dem Fachbereich BKR abgestimmt.

Im Zuge der verkehrlichen Erschließung des Geländes ist gemäß „VV TB (2018) Abschnitt A 2.2.1.1“ die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (geändert Oktober 2009) zu beachten und umzusetzen, d.h. zur Brandbekämpfung oder sonstiger feuerwehrtechnischer Einsätze sind ausreichend große öffentliche Verkehrsflächen vorzuhalten. Stichstraßen sind weitestgehend zu vermeiden.

Die örtliche Feuerwehr kann auf Wunsch bei Fertigstellung der Anlage mit den Anlagenbestandteilen vertraut gemacht und in die Örtlichkeit sowie die für die Brandbekämpfung relevanten Bestandteilen der Anlage eingewiesen werden. Um einen schnellen und zerstörungsfreien Zugang für die Feuerwehr im Falle eines Ereignisses zu gewährleisten, ist eine Schließung „alt-Köthen“ der Feuerwehr bereitzustellen und zu gewährleisten. Die Einzelheiten zur Feuerweherschließung sind rechtzeitig mit der Brandschutzdienststelle abzustimmen.

Eine Brandgefahr der Module sowie der Gestelle besteht generell nicht.

Im Falle eines Brandes ist ein kontrolliertes Abbrennen sicherzustellen und ein Übergreifen der Flammen auf die benachbarten Grundstücke zu verhindern.

Trafo- bzw. Wechselrichterstationen müssen gekennzeichnet sein und die Zugänglichkeit ist zu gewährleisten. Auch die Zufahrt- und Zutrittsmöglichkeiten der Feuerwehr zu den Anlagenteilen kann gemeinsam mit der örtlichen Feuerwehr erarbeitet werden. Baumbestände bzw. Begrünung (Neupflanzung oder im Bestand) im Bereich der Feuerwehrezufahrten sind so zu konzipieren, dass für Feuerwehrfahrzeuge jederzeit eine ungehinderte Durchfahrtshöhe von mindestens 3,5 m gewährleistet wird (§§ 3, 5 Abs. 2, §§ 14 und 50 BAUO LSA). I

Innerhalb der Anlage ist gemäß § 14 Abs. 1 BAUO LSA eine extensive Begrünung vorzuhalten und ständig zu kontrollieren. Hoher Bewuchs oder sonstige Unregelmäßigkeiten sind zur Vorbeugung einer Brandentstehung und Brandausbreitung umgehend zu beseitigen.

8. Verfahren

Aufstellung

Der Stadtrat der Stadt Köthen hat in seiner Sitzung am 29.10.2024 für die 47. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER STADT KÖTHEN (ANHALT) den Aufstellungsbeschluss (Beschluss-Nr. 24/StR/03/004) gefasst.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BAUGB im Amtsblatt der Stadt Köthen Nr. 11/2024 vom 29.11.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Beteiligung der Öffentlichkeit

Für die vorliegende Flächennutzungsplanänderung wird eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BAUGB in Form einer öffentlichen Auslegung durchgeführt. Die Unterlagen können auf der Internetseite der Stadt Köthen (Anhalt) unter:

<https://www.koethen-anhalt.de/de/oeffentlichkeitsbeteiligung-aktuelle-verfahren.html>

(Startseite Köthen (Anhalt) → Leben → Stadtplanung → Öffentlichkeitsbeteiligung → Zu den aktuellen Verfahren)

sowie zusätzlich über das Beteiligungsportal Sachsen-Anhalt eingesehen werden.

Außerdem werden die Unterlagen in der Abteilung Stadtentwicklung der Stadt Köthen, Wallstraße 1 bis 5, 1. Etage, über Aufgang 1 oder 2, 06366 Köthen (Anhalt) während der Dienstzeiten ausgelegt.

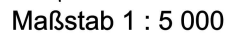
Beteiligung der Behörden

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

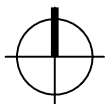
Quellen- und Literaturverzeichnis

- ARBEITSGRUPPE ERNEUERBARE ENERGIEN-STATISTIK (13.02.2025): Monatsbericht zur Entwicklung der erneuerbaren Stromerzeugung und Leistung in Deutschland, Dessau-Roßlau.
- ARGE MONITORING PV-ANLAGEN, C/O BOSCH & PARTNER GMBH (2007): Leitfaden zur Berücksichtigung von Umweltbelangen bei der Planung von PV- Freiflächenanlagen, Hannover.
- BAUGESETZBUCH – BAUGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- BAUNUTZUNGSVERORDNUNG – BAUNVO, in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- BAUORDNUNG SACHSEN-ANHALT – BAUO LSA, i. d. F. der Bekanntmachung vom 10. September 2013 (GVBl. S. 440), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Juni 2024 (GVBl. LSA S. 150).
- BEBAUUNGSPLAN NR. 78 „SOLARPARK WASSERWERK SÜD“, erarbeitet durch das Büro für Raumplanung, Köthen/Anhalt, Fassung vom 26.02.2025 (Vorentwurf).
- BODENSCHUTZ IN DER RÄUMLICHEN PLANUNG, BERICHTE DES LANDESAMTES FÜR UMWELTSCHUTZ SACHSEN-ANHALT, HEFT 29/1998 UND EMPFEHLUNGEN ZUM BODENSCHUTZ IN DER BAULEITPLANUNG, MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT UND UMWELT DES LANDES SACHSEN-ANHALT, Zugriff über <http://www.lau-st.de> in Fachbereich 2 unter Bodenschutz/ Altlasten bei Quellenangaben, Fachartikel.
- BRANDSCHUTZ- UND HILFELEISTUNGSGESETZES DES LANDES SACHSEN-ANHALT – BRSCHG, in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. Juni 2001 (GVBl. LSA S. 190), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 24. März 2020 (GVBl. LSA S. 108).
- BUNDES-BODENSCHUTZGESETZ – BBODSCHG, in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. März 1998 (BGBl. I, S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. 2021 I S. 306).
- BUNDES-BODENSCHUTZ- UND ALTLASTENVERORDNUNG – BBODSCHV, in der Fassung der Bekanntmachung vom 09. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716).
- BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZ – BImSchG, in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225, Nr. 340).
- BUNDESNATURSCHUTZGESETZ – BNatSchG, in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542); zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I S. 323).
- DENKMALSCHUTZGESETZ DES LANDES SACHSEN-ANHALT – DENKMSCHG LSA, in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Oktober 1991 (GVBl. LSA S. 368), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Dezember 2005 (GVBl. LSA S. 769, 801).
- ERLASS DES MLV DES LANDES SACHSEN-ANHALT - ERRICHTUNG VON FREIFLÄCHENPHOTOVOLTAIKANLAGEN vom 28.02.2009.
- ERLASS DES MLV UND MULE DES LANDES SACHSEN-ANHALT – PLANUNG VON PHOTOVOLTAIK- FREIFLÄCHENANLAGEN vom 31.05.2017.

- ERNEUERBARE-ENERGIEN-GESETZ – EEG 2023, in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2014 (BGBl. I S. 1066), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. I S. 2024 I Nr. 327).
- ERNST, ZINKAHN, BIELENBERG, KRAUTZBERGER (2011): BAUGESETZBUCH, LOSEBLATT KOMMENTAR, 98. Auflage, C.H. Beck.
- FICKERT, HANS, CARL/FIESELER, HERBERT (2008): BAUNUTZUNGSVERORDNUNG – KOMMENTAR, 11. Auflage, Verlag W. Kohlhammer.
- FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER STADT KÖTHEN (ANHALT) EINSCHLIEßLICH ALLER ORTSTEILE, erarbeitet durch baumeister Ingenierusbüro gmbH Bernburg, Fassung vom 21.04.2021.
- LANDESENTWICKLUNGSGESETZ DES LANDES SACHSEN-ANHALT – LENTWG LSA, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.04.2015 (GVBl. LSA S. 170), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.02.2024 (GVBl. LSA S. 23).
- LANDSCHAFTSPPLAN 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 vom 10.12.2010 (GVBl. LSA S. 569), zuletzt geändert durch Artikel 1 vom 28.10.2019 (GVBl. LSA, S. 346).
- POTENTIALANALYSE FÜR FREIFLÄCHEN-PHOTOVOLTAIKANLAGEN DER STADT KÖTHEN (ANHALT), 1. Entwurf vom 08.09.2022, erarbeitet durch das Klimaschutzmanagement der Stadtverwaltung Köthen (Anhalt), Köthen (Anhalt).
- RAUMORDNUNGSGESETZ – ROG, in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.03.2022 (BGBl. 2023 I Nr. 88).
- REGIONALER ENTWICKLUNGSPLAN FÜR DIE PLANUNGSREGION ANHALT - BITTERFELD - WITTENBERG 2018 mit den Planinhalten Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur, Genehmigungsfassung, beschlossen durch die Regionalversammlung am 14.09.2018, genehmigt am 21.12.2018, in Kraft seit 26.4.2019.
- REP - SACHLICHER TEILPLAN "DASEINSVORSORGE - AUSWEISUNG DER GRUNDZENTREN IN DER PLANUNGSREGION ANHALT-BITTERFELD-WITTENBERG" vom 27. März 2014, genehmigt 23. Juni 2014, in Kraft getreten am 26. Juli 2014.
- SCHWIER, VOLKER PROF. DR.-ING (2002): HANDBUCH DER BEBAUUNGSPLAN-FESTSETZUNGEN, Verlag C.H. Beck, München.
- SECHSTE ALLGEMEINE VERWALTUNGSVORSCHRIFT ZUM BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZ - TECHNISCHE ANLEITUNG ZUM SCHUTZ GEGEN LÄRM (TA-LÄRM) vom 26.08.1998 (GemMBI. 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).
- VERORDNUNG ÜBER DEN LANDESENTWICKLUNGSPLAN DES LANDES SACHSEN-ANHALT 2010 - LEP-LSA - vom 16. Februar 2011, gültig ab 12.03.2011.
- VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTS – PLANZV, in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

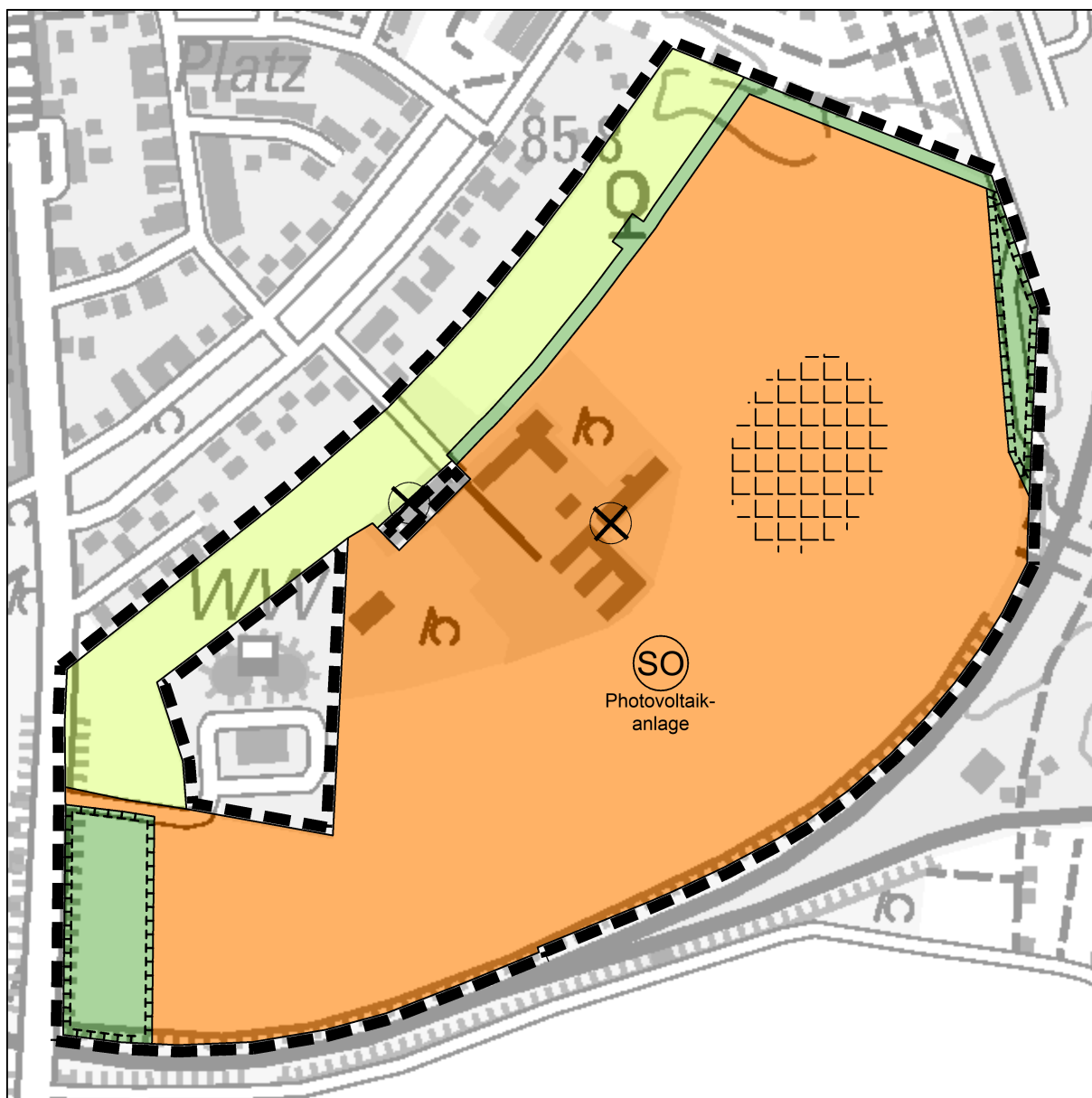


Kartengrundlage: Topographische Karte (DTK10) © Geobasis-DE/ LVermGeo LSA, 2014 / A18-311-2010-7



Maßstab 1 : 5 000

Anlage 1 - Blatt 2



Kartengrundlage: Datenlizenz Deutschland - DTK25 - Version 2.0 © GeoBasis-DE/ LVermGeo ST
(Vergrößerung auf M. 1 : 5 000)

Änderung:

Wohnbauflächen



sonstige Sondergebiete "Photovoltaikanlage",
Flächen für die Landwirtschaft,
private Grünflächen

Flächen für den Gemeinbedarf, hier:



Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

sonstige Sondergebiete "Photovoltaikanlage",
Flächen für die Landwirtschaft
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und
zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Flächen für die Landwirtschaft

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfall-
entsorgung und Abwasserbeseitigung



Zweckbestimmung: Wasser

Grünflächen



sonstige Sondergebiete "Photovoltaikanlage",
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und
zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Flächen für die Landwirtschaft



Umgrenzung der Flächen für Nutzungs-



beschränkungen oder für Vorkehrungen

zum Schutz gegen schädliche Umwelt-
einwirkungen im Sinne des Bundesimmissions-
schutzgesetzes

sonstige Sondergebiete "Photovoltaikanlage",
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und
zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft