

Stadt Köthen (Anhalt)



43. Änderung des Flächennutzungsplanes - nördlicher Bereich ehemaliger Militärflugplatz –

Begründung zum Vorentwurf

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: 31. März 2026

Inhaltsverzeichnis

A	Vorbemerkung	3
1.	Planungsanlass	3
2.	Planungsziel.....	4
3.	Änderungsinhalt	5
4.	Verfahren	6
5.	Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	6
6.	Verfahrensschritte	7
7.	Rechtsgrundlagen	7
B	Übergeordnete und sonstige Planungen	8
1.	Raumordnung und Landesentwicklung.....	8
2.	Landes- und Regionalplanung.....	8
3.	Ziele der Raumordnung.....	8
C	Derzeitige planungsrechtliche Situation	10
1.	Flächennutzungsplan	10
2.	Planungsrecht	11
D	Lage und Größe der Änderungsfläche	11
E	Bestandsaufnahme	12
1.	Derzeitige Nutzungen im Plangebiet.....	12
2.	Immissionsschutz.....	12
3.	Altlasten	12
4.	Kampfmittel	13
5.	Denkmalschutz.....	13
6.	Grünflächen.....	14
F	Auswirkungen	14

A Vorbemerkung

1. Planungsanlass

Auf Antrag eines ortsansässigen Gewerbeunternehmens wurde die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der Zielstellung beschlossen, den derzeit geduldeten Baustoffrecyclinghof nördlich der „Zeppelinstraße“ planungsrechtlich zu sichern. Für den dauerhaften Bestand und die Entwicklung der Nutzung als Gewerbestandort ist Baurecht auf der Grundlage eines Bebauungsplanes erforderlich.

Die Situation auf dem Gelände des ehemaligen Militärflugplatzes stellt sich zum Zeitpunkt der Aufstellung der vorliegenden Planänderung wie folgt dar: In den letzten Jahrzehnten etablierten sich im Umfeld des Gewerbestandortes verschiedene Nutzungsarten (u. a. Landkreisverwaltung und Wohnnutzungen).

Da eine städtebauliche Einordnung verschiedener Bauvorhaben in die nähere und weitere Umgebung erforderlich ist, wird kein vorhabenbezogener Bebauungsplan für die Nutzung als Baustoffrecyclinghof aufgestellt, sondern der Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplanes wird entsprechend großräumig gefasst.

Es liegen jedoch nicht für alle Baugebiete konkrete Entwicklungsabsichten vor. Lediglich für das Grundstück des Bauschuttrecyclinghofes sowie für die Grundstücke südlich und nördlich des Hauptverwaltungsgebäudes des Landkreises Anhalt-Bitterfeld existieren konkretere Entwicklungspläne. Ansonsten soll die Angebotspalette erweitert werden, um mehr Spielraum für die Nutzungsmöglichkeiten zu geben.

Im nördlichen Bereich des ehemaligen Militärflugplatzes befinden sich unterschiedliche baulich genutzte Flächen als auch Brachflächen, oft in unmittelbarer Nachbarschaft zueinander.

Die vom Leerstand betroffenen Gebäude unterliegen seit dem Abrücken der sowjetischen Streitkräfte im Jahre 1991 dem kontinuierlichen Verfall und die charakteristischen Park- und Gartenanlagen sind seit Jahrzehnten der Sukzession ausgesetzt. Diese stellen zum Teil bereits wertvolle Biotope dar und greifen auf die Gebäude über.

Anlass der vorliegenden Planänderung sind verschiedene, geplante Umnutzungen. Um diese städtischen Interessen der Stadt Köthen (Anhalt) städtebaulich geordnet zu verfolgen, hat der Stadtrat im Vorfeld der vorliegenden 43. Änderung des Flächennutzungsplanes in öffentlicher Sitzung am 28.02.2019 auch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 66 „Nördlicher Bereich des ehemaligen Militärflugplatzes“ beschlossen.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Köthen (Anhalt) stellt den Änderungsbereich mit unterschiedlichen baulichen Nutzungen dar, die jedoch nicht mehr dem nun beabsichtigten Entwicklungsziel entsprechen.

Um die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt an die veränderte geplante Flächeninanspruchnahme anzupassen und somit die planungsrechtliche Voraussetzung für das neue Entwicklungsziel zu schaffen, ist die 43. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Die 43. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Köthen (Anhalt) erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zu dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 66 „Nördlicher Bereich des ehemaligen Militärflugplatzes“. Der zu ändernde Bereich im Flächennutzungsplan ist in der Flächengröße kongruent zu dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 66.

2. Planungsziel

Mit der Nutzungsänderung verfolgt die Stadt das Ziel zur Erhaltung vorhandener Nutzungen und einer weiteren Fortentwicklung als Gewerbe- und Industriestandort. Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung sollen an dem Standort des ehemaligen Militärflugplatzes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit unterschiedlicher baulicher Nutzungen geschaffen werden.

Mit der 43. Änderung des Flächennutzungsplanes werden folgende allgemeinen Planungsziele verfolgt:

- die Schaffung der planungs- und bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die dauerhafte Ansiedlung eines Gewerbebetriebes auf der nordwestlichen Teilfläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sowie für andere gewerbliche Nutzungen im Plangebiet,
- die Sicherung der bestehenden Nutzungen innerhalb des Plangebietes,

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (hier: Bebauungsplan Nr. 66) werden die Planziele wie folgt konkretisiert:

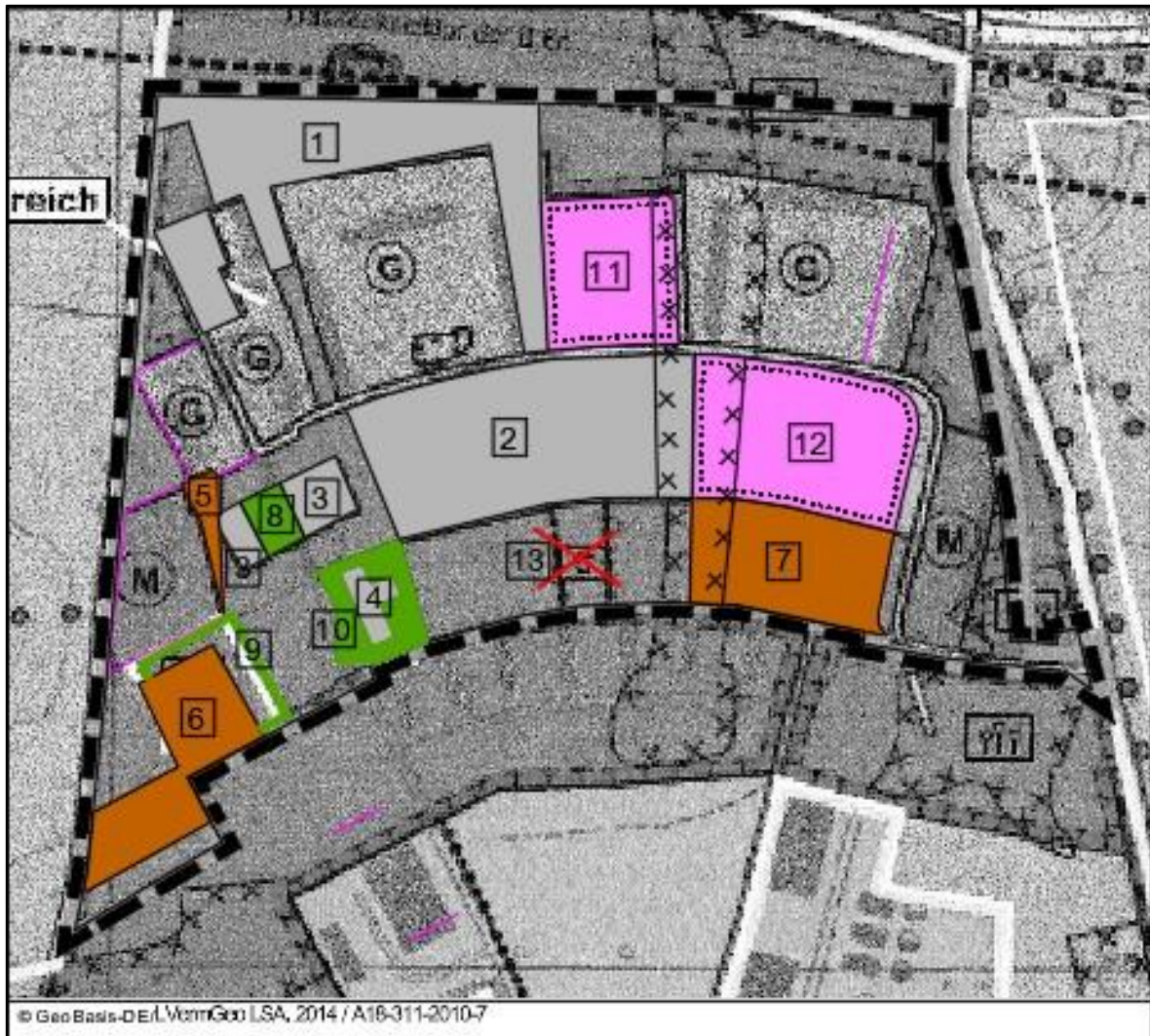
- Berücksichtigung des Denkmalschutzes,
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege,
- Entwicklung von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen und die Sicherung der hierfür erforderlichen Ausgleichsflächen

Mit konkreten Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 66 werden die Rechtsgrundlage für den Weiterbetrieb, den Bestand und die Erweiterung eines ansässigen Gewerbebetriebes geschaffen, sowie das Baurecht der anderen vorhandenen Nutzungen und weitere Ansiedlung von gewerblichen Nutzungen geschaffen.

3. Änderungsinhalt

Übersicht des Änderungsinhaltes der 43. Änderung des Flächennutzungsplanes:

Lfd. Nr.	Ist-Planungsstand 2021	Soll-Planungsstand 2026
1	Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	Gewerbliche Baufläche
2	Gemischte Baufläche	Gewerbliche Baufläche
3	Gemischte Baufläche	Gewerbliche Baufläche
4	Grünfläche mit Zweckbestimmung: Naturbelassene Fläche	Gewerbliche Baufläche
5	Grünfläche	Gemischte Baufläche
6	Grünfläche mit Zweckbestimmung: Naturbelassene Fläche und Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	Gemischte Baufläche
7	Grünfläche	Gemischte Baufläche
8	Gemischte Baufläche	Grünfläche
9	Grünfläche mit Zweckbestimmung: Naturbelassene Fläche	Grünfläche
10	Grünfläche mit Zweckbestimmung: Naturbelassene Fläche	Grünfläche
11	Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung: Verwaltung	Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung: Verwaltung
12	Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung: Verwaltung	Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung: Verwaltung
13	Wegfall Spielplatzsymbol	---



4. Verfahren

Da die geplante 43. 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 43. Änderung des Flächennutzungsplanes ist eine Umweltprüfung gemäß § 2 BauGB durchzuführen.

Nach Feststellungsbeschluss ist die Genehmigung der 43. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 8 BauGB zu beantragen. Bei erteilter Genehmigung wird die 43. Änderung nach Ausfertigung und Bekanntmachung wirksam.

5. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wird gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen einer öffentlichen Auslegung durchgeführt. Dazu werden die Planunterlagen zur 43. Änderung des Flächennutzungsplanes auf der Internetseite der Stadt Köthen (Anhalt) zu jedermanns Einsichtnahme eingestellt. Zusätzlich werden die Planunterlagen als Papierexemplar öffentlich in der Stadtverwaltung ausgelegt.

Parallel dazu werden die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig am 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.

Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden erfolgt gemäß § 2 Abs. 2 BauGB.

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

6. Verfahrensschritte

Aufstellungsbeschluss	05.07.2022	Aufstellungsbeschluss Nr.: 22/StR/20/004
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung	28.02.2023	Beschluss Nr.: 23/StR/25/001
Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung2026	Amtsblatt Nr.
Öffentliche Auslegung	Beginn2026	
	Ende2026	
Beteiligung der Behörden	Beginn2026	
Entwurf und Offenlagebeschluss	Beschl.Nr.:
Bekanntmachung der formalen Beteiligung	Amtsblatt Nr.
Öffentliche Auslegung	Beginn	
	Ende	
Beteiligung der Behörden	Beginn	

Die Verfahrensschritte werden im Rahmen der Planfortschreibung kontinuierlich erweitert. Eine Verfahrensübersicht über die Aufstellung der 43. Änderung wird der fertiggestellten Planunterlage als Anlage beigefügt.

7. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348).
- 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 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

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.

Ein Mittelzentrum zeichnet sich insbesondere als Standort der öffentlichen Daseinsfürsorge wie bspw. der medizinischen Versorgung, Einkaufsmöglichkeiten, aber auch Standorte der öffentlichen Verwaltung aus. Es versorgt nicht nur sich selbst, sondern darüber hinaus auch ein eingegrenztes (ländliches) Umland. Im vorliegenden Fall reicht die Strahlkraft bspw. weit in das Osternienburger Land oder auch ins Südliche Anhalt.

Für den hier in Rede gestellten Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes 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. Am 22.12.2023 hat die Landesregierung den ersten Entwurf zur Neuaufstellung des Landesentwicklungsplanes Sachsen-Anhalt beschlossen und zur Beteiligung der Öffentlichkeit freigegeben.

Der 2. Entwurf lag vom 15.09.2025 bis einschließlich 17.10.2025 zur Beteiligung der Öffentlichkeit aus. Der Verfahrensstand kann unter <https://mid.sachsen-anhalt.de/infrastruktur/raumordnung-und-landesentwicklung/neuaufstellung-des-landesentwicklungsplans> eingesehen werden.

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. Die Änderungsfläche grenzt im Westen und Osten an 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. Die Änderungsfläche der 43. Änderung befindet sich überwiegend in der verbindlich festgelegten räumlichen Abgrenzung der Beikarte Köthen (Anhalt) des Sachlichen Teilplans.

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 43. 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) im Wesentlichen wie folgt ausgewiesen:

- nördlich der „Zeppelinstraße“ gewerbliche Baufläche und ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Verwaltung,
- südlich der „Zeppelinstraße“ gemischte Bauflächen und ebenfalls ein Sondergebiet
- Grünflächen überlagernd mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und naturbelassene Flächen
- sowie ein Spielplatz im südlichen Geltungsbereich

Im Geltungsbereich der vorliegenden 43. Änderung werden nicht alle bisher dargestellten Bauflächen geändert (vgl. Abschnitt „A 3“ der Begründung).

2. Planungsrecht

Ziel der Planung ist die Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebaubarkeit, die Zulässigkeit vorhandener Nutzungen im Plangebiet und die Voraussetzung für eine geordnete städtebauliche Entwicklung.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da der Flächennutzungsplan von Köthen (Anhalt) das nunmehr geplante Entwicklungsziel am ehemaligen Militärflugplatz nicht vollumfänglich 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. 66 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 Änderungsflächen

Die zu ändernde Flächen liegen südlich der Kernstadt Köthen (Anhalt), in der Flur 23 der Gemarkung Köthen. Die Änderungsfläche erstreckt sich über den nördlichen Bereich des ehemaligen Militärflugplatzes und hat eine Größe von ca. 41,8 ha.

Die Änderungsfläche wird wie folgt begrenzt:

- im Norden verläuft die Bundesstraße B 6n
- im Westen schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an
- im Osten verläuft die Kreisstraße K 2074, daran schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an
- im Süden erstreckt sich das weitere Gelände des ehemaligen Militärflugplatzes mit ungenutzten ehemaligen Mannschaftsunterkünften, einer Biogasanlage und Stallanlagen für die Hühnerhaltung sowie einer großflächige Photovoltaik-Freiflächenanlage
- neben zwei Hundeübungsplätzen ist im Südwesten darüber hinaus der Sonderlandeplatz des Fliegersportvereins vorzufinden

Die in Rede stehenden Änderungsflächen befindet sich im Eigentum verschiedener Unternehmen und Privatpersonen sowie im Eigentum des Landkreis Anhalt-Bitterfeld.

E Bestandsaufnahme

1. Derzeitige Nutzungen im Plangebiet

Innerhalb der Änderungsfläche befinden sich folgende Nutzungen:

- Wohnnutzungen im Südwesten und Südosten,
- Verwaltungseinrichtungen nördlich und südlich der „Zeppelinstraße“,
- eine Baustoffrecyclinganlage im Nordwesten der „Zeppelinstraße“,
- ein Bürogebäude im Südwesten,
- unterschiedliche Klein- und Handwerksgewerbe
- sowie brachliegende und beschädigte Gebäude

2. Immissionsschutz

Eine Vorbelastung besteht für Änderungsfläche insbesondere durch Lärmimmissionen in Form von Verkehrslärm, der von der tangierenden Bundesstraße 6n, der überregionale Bahnstrecke Magdeburg-Schönebeck-Bernburg/Köthen-Halle-Jena/Erfurt und der Kreisstraße K 2074.

Je nach Windrichtung können Geruchsmissionen von der Biogasanlage und den Hühnerfarmen südlich und südwestlich des Geltungsbereiches auftreten.

Innerhalb des Geltungsbereiches verursacht die Baustoffrecyclinganlage nordöstlich der „Zeppelinstraße“ neben Erschütterungen auch Lärm- und Staubimmissionen.

Mit dem geplanten Änderungsinhalt ist mit weiteren Immissionsquellen innerhalb der Änderungsfläche zu rechnen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist deshalb ein Immissionsgutachten zur Bestimmung der festzusetzenden Emissionskontingente zu erarbeiten.

3. Altlasten

Der Landkreis Anhalt-Bitterfeld verfügt als zuständige Behörde über ein flächendeckendes Kataster von altlastverdächtigen Flächen und schädlichen Bodenveränderungen im Landkreis.

Schädliche Bodenveränderungen sind entsprechend § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Verdachtsflächen im Sinne dieses Gesetzes sind Grundstücke, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen besteht.

Altlasten im Sinne des § 2 Abs. 5 BBodSchG sind stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie sonstige Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert und abgelagert worden sind (Altablagerungen) und Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist (Altstandorte), durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden.

Das Gelände des ehemaligen Militärflugplatzes wird im Altlastenkataster des Landkreises Anhalt-Bitterfeld flächendeckend als Altlastenverdachtsfläche (militärischer Altstandort) unter der Nr. 20044 geführt. Der Altlastenverdacht beruht auf die ehemalige Nutzung als Wehrmachtflughafen. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Kontaminationsverdachtsflächen.

Im Rahmen der parallel geführten, verbindlichen Bauleitplanung (hier: Bebauungsplan Nr. 66) sind detaillierte Angaben und Informationen in die Planbegründung aufzunehmen.

4. Kampfmittel

Nach vorliegendem Kenntnistand ist die Änderungsfläche als Kampfmittelverdachtsfläche ausgewiesen.

Somit ist der zuständigen Bauordnungsbehörde (FB Bauordnung des Landkreises Anhalt-Bitterfeld) **vor** Beginn von Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen ein Nachweis über die Kampfmittelfreiheit des betreffenden Baugrundstückes nach § 13 BauO LSA vorzulegen.

5. Denkmalschutz

Nach vorliegendem Kenntnistand befinden sich im Planbereich der Änderungsfläche Kulturdenkmale der Bau- und Kunstdenkmalpflege. Die Schutzwürdigkeit der Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale) wird als hoch eingestuft.

Das Gebiet um den ehemaligen Militärflugplatz besitzt eine regionale Bedeutung mit Seltenheitswert. Die Einzeldenkmale unterliegen dem Schutz nach § 9 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz LSA.

Darüber hinaus befinden sich nach derzeitigem Kenntnistand archäologische Kulturdenkmale im Geltungsbereich der Änderung. Es handelt sich dabei um ur- und frühgeschichtliche Siedlungen. Im nahen Umfeld befinden sich weitere archäologische Denkmale wie Siedlungen der Jungsteinzeit, Bronzezeit und dem Mittelalter, Brandbestattungen aus der Bronzezeit, der vorrömischen Eisenzeit, Körperbestattungen aus dem Mittelalter sowie ein bronzezeitlicher Hortfund.

Wer bei Arbeiten oder bei anderen Maßnahmen in der Erde oder im Wasser Sachen oder Spuren von Sachen findet, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (archäologische und bauarchäologische Bodenfunde), hat diese zu erhalten und der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

Der Bodenfund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung der Bodenfunde zu schützen. Das Denkmalfachamt und von ihm Beauftragte sind berechtigt, die Fundstelle nach archäologischen Befunden zu untersuchen und Bodenfunde zu bergen (§ 9 Abs. 3 DenkSchG LSA).

6. Grünflächen

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan werden „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ ausgewiesen.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (hier: Bebauungsplan Nr. 66) sind detaillierte Angaben und Informationen in die Planbegründung aufzunehmen.

F Auswirkungen

Die 43. 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. 66 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.