

Stadt Köthen (Anhalt)

13. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 2
„Gewerbegebiet Köthen –
Ost/östlich Damaschkeweg“

Begründung

Entwurf
Auslegungsexemplar

Stand: 18.02.2026

Auftraggeber: **WIMEX Agrarprodukte Import und Export GmbH**

Feldstraße 5
06388 Köthen, OT Baasdorf

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, B. Sc. Geographie
Manuela Köhler, Techn. Mitarbeiterin

Planungsstand:

Entwurf
Auslegungsexemplar
Stand: 18.02.2026

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungserfordernis und Ziele der Planung	4
1.1	Anlass der Planung	4
1.2	Ziele und Zweck der Planung	4
2.	Angaben zum Plangebiet.....	5
2.1	Lage und Abgrenzung des Änderungsgebietes	5
2.2	Bestehende Rechtsverhältnisse	6
3.	Übergeordnete und sonstige Planungen.....	7
3.1	Landesplanung	7
3.2	Regionalplanung.....	12
3.3	Flächennutzungsplanung	13
3.4	Landschaftsplanung	14
3.5	Bebauungsplanung.....	15
4.	Städtebauliche Bestandsaufnahme	16
4.1	Eigentumsverhältnisse	16
4.2	Bestehende Nutzungen	16
4.3	Immissionssituation	17
4.4	Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung	18
4.5	Denkmalschutz	18
4.6	Altlasten	18
5.	Geänderte Festsetzungen im Änderungsbereich	18
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	18
5.2	Auswirkungen der geänderten Festsetzungen.....	18
6.	Verfahren.....	24
6.1	Aufstellung	24
6.2	Beteiligung der Öffentlichkeit.....	24
6.3	Beteiligung der Behörden	25
7.	Quellen- und Literaturverzeichnis	26

Anlage:

- „Übersichtskarte Landschaftsbildeinheiten“

1. Planungserfordernis und Ziele der Planung

1.1 Anlass der Planung

Die Firma WIMEX Agrarprodukte Import und Export GmbH stellte bei der Stadt Köthen (Eingang des Schreibens am 29. Mai 2020) einen Antrag zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Gewerbegebiete Köthen – Ost/östlich Damaschkeweg“ mit der Zielstellung eine Mischfutterwerk zu errichten und zu betreiben. Mit einer Produktionskapazität von 150.00 t pro Jahr kann durch Veredlung der eigenen landwirtschaftlichen Rohwaren die Versorgung der Geflügelbetriebe der WIMEX sichergestellt werden.

Das Mischfutterwerk soll aus verschiedenen Einzelbereichen, wie der Rohwarenanlieferung, Trocknung, Lagerung, Dosierung, Vermahlung und Vermischung, einer Wärmebehandlung sowie einem Fertigwarenlager mit Abtransport bestehen. Der Hauptblock des geplanten Werkes wird voraussichtlich eine Grundfläche von ca. 30,0 m x 30,0 m und eine Bauhöhe von bis zu 45 m aufweisen.

Das geplante Vorhaben ist somit zum jetzigen Zeitpunkt aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes zur maximalen Höhe der baulichen Anlagen nicht zulässig und damit nicht genehmigungsfähig. Der Ursprungs-Bebauungsplan setzt für den Änderungsbereich eine Höhe von 15 m fest, weshalb im Zuge der 13. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 2 „GEWERBEGELÄNDE KÖTHEN – OST/ÖSTLICH DAMASCHKEWEG“ die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung und den Betrieb des Mischfutterwerks geschaffen werden sollen.

1.2 Ziele und Zweck der Planung

Durch die Änderung des BEBAUUNGSPLANES NR. 2 werden die planungs- und bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines bis zu 45 m hohen Mischfutterwerkes geschaffen. Es wird lediglich die Festsetzung zur zulässigen Gebäudehöhe von 15,0 m auf 45,0 m geändert, die anderen Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten weiterhin fort.

Ziele und die zu berücksichtigen Belange der Planung sind insbesondere:

- die Errichtung eines Mischfutterwerkes unter Änderung der festgesetzten Gebäudehöhe des rechtskräftigen BEBAUUNGSPLANES NR. 2 „GEWERBEGELÄNDE KÖTHEN – OST/ÖSTLICH DAMASCHKEWEG“
- die Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung
- die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege
- die Belange der Wirtschaft und der Landwirtschaft sowie
- die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.

Die Änderung des Bebauungsplanes schafft die Rechtsgrundlage für die Errichtung und den Betrieb eines Mischfutterwerkes bei Änderung der festgesetzten Gebäudehöhe des BEBAUUNGSPLANES NR. 2 „GEWERBEGELÄNDE KÖTHEN – OST/ÖSTLICH DAMASCHKEWEG“.

Da sich die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung bis auf die festgesetzte maximale Höhe der baulichen Anlagen nicht ändern, ebenfalls die überbaubare Grundstücksflächen unverändert bleibt, werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Demnach wird die Änderung der festgesetzten Höhe im vereinfachten Verfahren nach § 13 BAUGB durchgeführt.

Gemäß des Baugesetzbuches (BauGB) ist die Gemeinden verpflichtet, Bauleitpläne aufzustellen, um eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten (§ 1 Abs. 5 BauGB). Sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, sind für begrenzte Gebiete innerhalb der Gemeinden Bebauungspläne zu entwickeln; dies gilt neben der Aufstellung auch für die Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen (§ 1 Abs. 3 und Abs. 8 BauGB). Gemäß § 13 Abs. 1 BauGB kann bei der Änderung eines Bebauungsplanes, welche die Grundzüge der Planung nicht berühren, das einfache Verfahren angewendet werden.

Auf Rechtsgrundlage des § 13 Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB wird sowohl von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB, als auch von der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht gem. § 2a BauGB abgesehen.

2. Angaben zum Plangebiet

2.1 Lage und Abgrenzung des Änderungsgebietes

Der Änderungsbereich der in Rede stehenden Bebauungsplanänderung befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des BEBAUUNGSPLANES NR. 2 „GEWERBEGELÄNDE KÖTHEN - OST/ÖSTLICH DAMASCHKEWEG“, südöstlich der bebauten Ortslage Köthen östlich der ‚Prosiger Kreisstraße‘ (B 183) sowie der Straße ‚Damaschkeweg‘.

Die Lage des geplanten Mischfutterwerkes ist sehr günstig. Die Rohstoffe für das Werk, die aus der eigenen Produktion bzw. Ernte von WIMEX selbst geliefert werden, erfolgt von eigenen Flächen aus der Umgebung. Das hergestellte Futter wird in den eigenen Geflügelfarmen verfüttert, die sich ebenfalls in der Umgebung des Werkes befinden. Damit sind sowohl für den Input als auch den Output des Mischfutterwerkes jeweils kurze Wege gegeben.

Um die Anbindung an den ‚Arensdorfer Weg‘ sicherzustellen, wird eine Teilfläche des angrenzenden Flurstückes 1034 Flur 29 der Gemarkung Köthen durch die WIMEX erworben. In Verlängerung der nordwestlichen Plangebietsgrenze wird eine private Zufahrt auf den Wendekreis des ‚Arensdorfer Weges‘ errichtet. Für diese private Zufahrt ist keine Änderung der Festsetzungen des Bebauungsplanes bzw. eine Einbeziehung in den Änderungsbereich erforderlich.



Abbildung 1: Darstellung des Änderungsbereiches im Ursprungsbebauungsplan Nr. 2

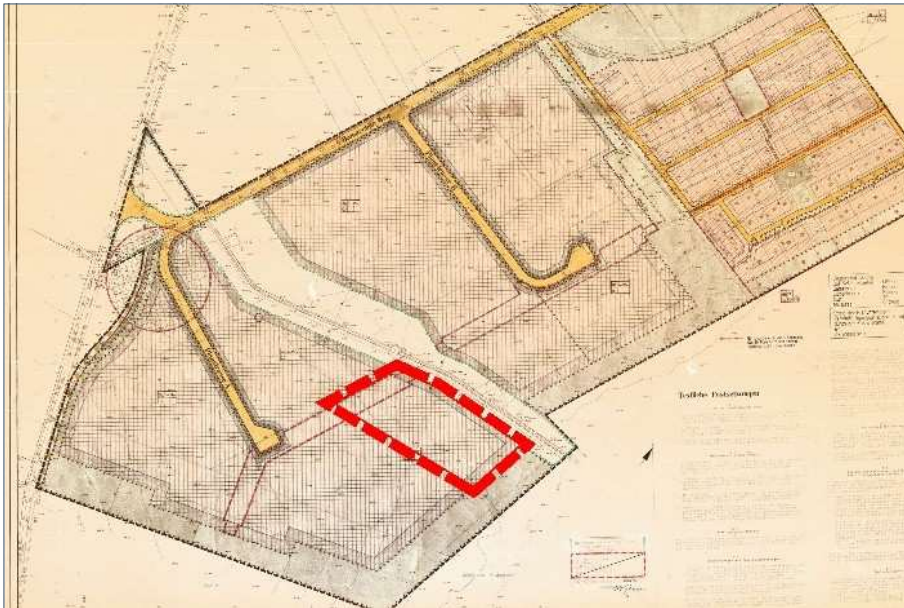


Abbildung 2: Darstellung des Änderungsbereiches in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2

Der Änderungsfläche umfasst das Flurstück 1033 der Flur 29 der Gemarkung Köthen (Anhalt) und hat eine Größe von ca. 1,7 ha. Die genaue Lage und exakte Abgrenzung des Änderungsbereiches sind der Planzeichnung zu entnehmen.

2.2 Bestehende Rechtsverhältnisse

Für den Änderungsbereich existiert bereits ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan.

- BEBAUUNGSPLAN NR. 2 „GEWERBEGELÄNDE KÖTHEN – OST/ÖSTLICH DAMASCHKEWEG“, rechtskräftig seit dem 27.11.1992

Für den Bebauungsplan Nr. 2 wurden bereits mehrere Änderungsverfahren eingeleitet. Hiervon gelangten lediglich die 1. und die 12. Änderung am 26.01.1996 bzw. am 21.03.2003 Rechtskraft. Die anderen Änderungsverfahren wurden nicht abschlossen und/oder wurden nicht in Kraft gesetzt.

Die 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 2 „GEWERBEGELÄNDE KÖTHEN - OST/ÖSTLICH DAMASCHKEWEG“, rechtskräftig seit dem 26.01.1996, trifft für den vorliegenden Geltungsbereich neue Festsetzungen. Der Rad- und Fußweg einschließlich der wegbegleitenden öffentlichen Grünflächen überlagernd mit Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie den daran anschließenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen und Baugrenzen im Nordwesten des Änderungsgebietes werden als Industriegebiet überplant.

Die Festsetzungen der 12. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 2 „GEWERBEGELÄNDE KÖTHEN - OST/ÖSTLICH DAMASCHKEWEG“ berühren nicht den Geltungsbereich der vorliegenden Änderung.

Mit Rechtskraft der 13. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 2 „GEWERBEGELÄNDE KÖTHEN - OST/ÖSTLICH DAMASCHKEWEG“ tritt die Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen (maximale Traufhöhe von 15,0 m) entsprechend der Definition in der textlichen Festsetzung § 3 gemäß Ursprungsbebauungsplan für den Geltungsbereich der 13. Änderung außer Kraft. Stattdessen gilt als Höhe baulicher Anlagen im Änderungsgebiet der Maximalwert von 45,0 m. Die übrigen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes einschließlich seiner rechtskräftigen Änderungen gelten weiterhin fort.

Als planungsrechtliche Grundlage sind bei der Aufstellung insbesondere zu beachten:

- RAUMORDNUNGSGESETZ (ROG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).
- BAUESETZBUCH (BAUGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348).
- 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).
- PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 (PLANZV 90), in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

Daneben wirken sich zahlreiche Fachgesetze, wie etwa das DENKMALSCHUTZGESETZ DES LANDES SACHSEN-ANHALT oder das NACHBARSCHAFTSGESETZ SACHSEN-ANHALT, direkt auf die Planung aus und sind zu beachten.

Gemäß § 1 Abs. 8 BAUGB gelten die Vorschriften des BAUGB über die Aufstellung von Bauleitplänen auch für die Änderung oder Ergänzung.

3. Übergeordnete und sonstige Planungen

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) selbst wird als Mittelzentrum dargestellt und gehört gemäß Beikarte 1 dem ländlichen Raum an. 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.



Abbildung 3: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt 2010

Als Mittelzentrum hat Köthen (Anhalt) die Funktion, als Siedlungs- und Versorgungskern langfristig die Versorgung der Bevölkerung sicherzustellen. Die Sicherung der Versorgung der Bevölkerung kann nur durch eine Aufrechterhaltung der landwirtschaftlichen Betriebe erfolgen (LEP LSA 2010, S. 21). Laut LEP LSA 2010 wird der überwiegende Teil Sachsen-Anhalts als ländlicher Raum eingestuft und gehört zudem einer historisch gewachsenen Kulturlandschaft an.

Köthen (Anhalt) liegt am Schnittpunkt der überregionalen Entwicklungsachsen von europäischer (Magdeburg – Halle) und von Bundes- und Landesbedeutung (Dessau-Roßlau – Bernburg). Entwicklungsachsen sind durch eine Bündelung von Verkehrs- und technischer Infrastrukturtrassen und eine unterschiedlich dichte Folge von Siedlungskonzentrationen gekennzeichnet. Ziel 16 LEP LSA 2010 beschreibt die überregionalen Entwicklungsachsen darüber hinaus als Verbindungsachsen zwischen Metropolregionen, Verdichtungsräumen und Oberzentren unter Einbeziehung von Mittelzentren.

Im Landesentwicklungsplan wird die Stadt Köthen (Anhalt) allgemein als Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen ausgewiesen (Z 58 LEP LSA 2010). Sie sind entsprechend dem Bedarf weiterzuentwickeln.

Für das Plangebiet selbst werden im LEP LSA 2010 keine Festlegungen getroffen. Westlich außerhalb des Geltungsbereiches befindet sich eine überregionale Schienenverbindung (Bahnstrecke Magdeburg - Halle und Dessau-Roßlau - Bernburg) und eine überregional bedeutsame Hauptverkehrsstraße (B 185).

Allgemein ist die gewerbliche Wirtschaft in ihrer regionalen und sektoralen Struktur so zu fördern, dass die Wirtschaftskraft des Landes unter besonderer Berücksichtigung kleiner und mittlerer Betriebe durch die Erhöhung der Produktivität, der Innovationsaktivität und durch die Erweiterung zukunftsorientierter Bereiche der Wirtschaft entwickelt wird, die kleinteilige Betriebsgrößenstruktur zur Schaffung infrastruktureller Rahmenbedingungen zugleich überwunden und die Erwerbsgrundlagen der Bevölkerung nachhaltig gesichert werden (Z 53 LEP LSA 2010).

Es sind außerdem die nachhaltige Sicherung des Angebots von Arbeitsplätzen, die Verstetigung des Wirtschaftswachstums und damit die Erhöhung des Wohlstandes anzustreben. In allen Teilen des Landes ist die Leistungsfähigkeit der Wirtschaft zu stärken und zu entwickeln (Z 54 LEP LSA 2010).

Laut Grundsatz G 45 sind im Rahmen einer nachhaltigen, zukunftsorientierten Gesamtentwicklung die Standortvoraussetzungen für die Wirtschaft zu entwickeln und zu fördern. Dies soll durch:

- den Aufbau einer Infrastruktur, die den Bedürfnissen einer innovativen, technologieorientierten und modernen Volkswirtschaft genügt,
- eine am Bedarf orientierte Modernisierung/Revitalisierung alter Industriestandorte einschließlich der Beseitigung vorhandener Altlasten sowie die Ausweisung neuer strategisch wichtiger Standorte,
- die gezielte Förderung von industriellen Ansiedlungen,
- die zielgerichtete Entwicklung der Innovationspotenziale,
- die Entwicklung produktionsorientierter Dienstleistungen,
- die Stärkung kleiner und mittlerer Betriebe,
- die Unterstützung von Existenzgründungen,
- Betreuung und Sicherung bestehender Unternehmen/Wirtschaftsstandorte

erfolgen.

Es ist der Aufbau einer räumlich ausgewogenen, modernen und technologieorientierten Wirtschaftsstruktur anzustreben, die Sachsen-Anhalt im nationalen und internationalen Wettbewerb stärkt und dazu beiträgt, den wirtschaftlichen Rückstand gegenüber anderen Regionen abzubauen.

Gem. Z 55 sind an allen Wirtschaftsstandorten infrastrukturelle Voraussetzungen zu schaffen, die eine Positionierung im Standortwettbewerb ermöglichen. Die Industrie- und Gewerbebestandorte sind darüber hinaus bedarfsgerecht zu entwickeln.

Für die Vorrangstandorte für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen werden im LEP LSA 2010 nachfolgende Ziele und Grundsätze formuliert:

- G 48 „Die Vorrangstandorte für Industrie und Gewerbe werden räumlich gesichert, um infrastrukturell gut erschlossene Standorte für Industrieansiedlungen vorzuhalten. Sie sollen für die Errichtung von Photovoltaikfreiflächenanlagen nicht zur Verfügung stehen.“
- Z 59 „Alle bestehenden Industrie- und Gewerbeflächen, insbesondere an den Zentralen Orten, haben eine besondere Bedeutung für Unternehmensansiedlung und -entwicklung.“
- G 50 „Die Regionalplanung kann regional bedeutsame Standorte für Industrie und Gewerbe im Regionalen Entwicklungsplan festlegen.“

Das geplante Vorhaben bzw. die Änderungen des Maßes der baulichen Nutzung widerspricht nicht den o. g. Zielen und Grundsätzen der Landesplanung.

Mit Beschluss vom 08. März 2022 hat die Landesregierung Sachsen-Anhalt die Einleitung des Verfahrens zur **NEUAUFSTELLUNG DES LANDESENTWICKLUNGSPLANES SACHSEN-ANHALT** beschlossen. Am 2. September 2025 wurde von der Landesregierung der 2. Entwurf zur NEUAUFSTELLUNG DES LANDESENTWICKLUNGSPLANES SACHSEN-ANHALT (LEP LSA 2025) beschlossen und zur Beteiligung der öffentlichen Stellen und Öffentlichkeit gemäß § 9 Abs. 2 ROG in Verbindung mit § 7 Abs. 5 Satz 1 und 2 des LANDESENTWICKLUNGSGESETZ (LENTWG) freigegeben. Die Beteiligung erfolgte im Zeitraum vom 15. September 2025 bis einschließlich 17. Oktober 2025.

Die Stadt Köthen gehört zusammen mit dem Plangebiet laut Festlegungskarte 1 – Raumstruktur des 2. ENTWURFES LEP LSA 2025 ebenfalls zum ländlichen Raum (2. ENTWURF LEP LSA 2025,

Z 2.3-1). Köthen ist darüber hinaus Knotenpunkt verschiedener überregionaler Verbindungs- und Entwicklungsachsen (2. ENTWURF LEP LSA 2025, Z 2.4-1).

Laut Z 2.4.2 sollen die überregionalen Verbindungs- und Entwicklungsachsen zur Verbesserung der räumlichen Standortbedingungen und zur Stärkung der Verflechtungsstrukturen in Sachsen-Anhalt beitragen. Dazu sollen diese als Orientierungspunkte für die Vorrangstandorte für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen dienen und dieses Potenzial für die Errichtung von Logistikstandorten sowie von Verteilzentren von Unternehmen berücksichtigt werden.

In der kartografischen Darstellung des LEP LSA 2025, 2. ENTWURF werden für den Geltungsbe- reich der vorliegenden Planung ebenfalls keine Festlegungen getroffen.

Die Stadt Köthen (Anhalt) wird weiterhin als Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen dargestellt.

Westlich außerhalb verläuft eine zwei- oder mehrgleisiger Schienenweg (Kap. 5.3.2, 2. ENTWURF LEP LSA 2025).

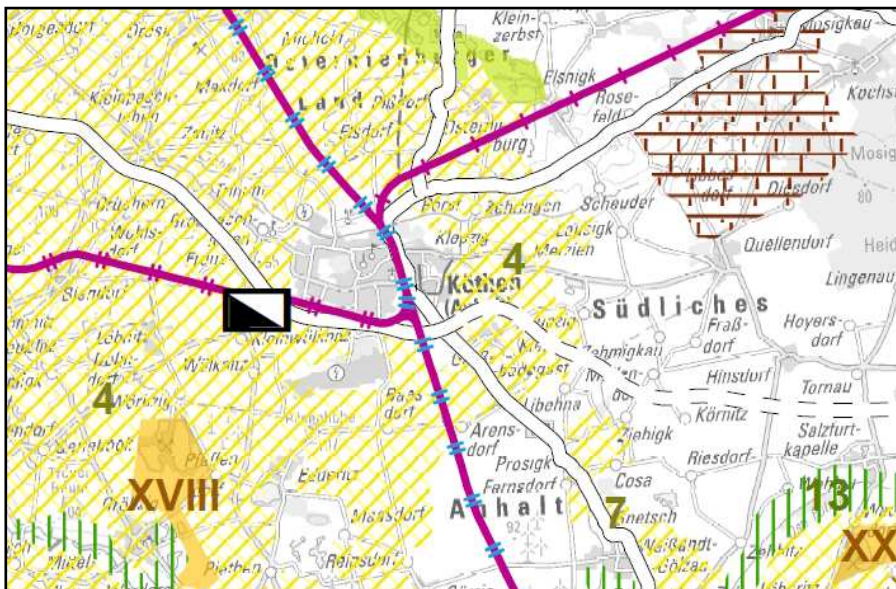


Abbildung 4: Auszug aus dem 2. Entwurf des Landesentwicklungsplanes Sachsen-Anhalt 2025

Als eines von acht strategischen Handlungsfeldern nennt der 2. ENTWURF LEP LSA 2025 die attraktive Schaffung von Standortvoraussetzungen, um eine leistungsfähige und wettbewerbsstarke Wirtschaft in Sachsen-Anhalt zu schaffen. Die Sicherung der Wertschöpfung, Arbeitsplätze und Steueraufkommen haben eine herausgehobene Bedeutung. Die Wirtschaft in den Ländern wird durch eine breite Basis an kleinen und mittleren Unternehmen geprägt.

Um eine marktgerechte Entwicklung von Industrie- und Gewerbeflächen für Neunsiedlungen und Bestandserweiterungen sicherzustellen, muss das Land geeignete Flächen bereitstellen.

Dabei ist die Ansiedlung von Industrie- und Gewerbeflächen mit erhöhten Flächenbedarf an zentralen Orten im Einzugsbereich der überregionalen und regionalen Verbindungs- und Entwicklungsachsen erforderlich.

Um den Flächenverbrauch unversiegelter Böden zu reduzieren, sollten zunächst Industriebrachen und bereits genutzte Brachflächen für eine Wiederverwendung geprüft werden, um landwirtschaftlich genutzte Flächen möglichst wenig zu beeinträchtigen. Die weitere Entwicklung von Siedlungen, Verkehrsinfrastruktur sowie Industrie- und Gewerbeflächen führt zu einer erheblichen Flächenkonkurrenz, vornehmlich für die Land- und Forstwirtschaft im ländlichen Raum.

Besonders schützenswerte landwirtschaftliche Standorte sind für die Nahrungsmittelproduktion und Forstgebiete für die herausragende ökologische und wirtschaftliche Bedeutung, deren nachhaltige Bewirtschaftung einen Beitrag zum Naturschutz, zur Biodiversität und zum Klimaschutz weiterhin zu sichern.

Der 2. ENTWURF LEP LSA 2025 trifft im **Kapitel 5 „Wirtschaft und Infrastruktur“** Allgemeinen und für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbestandorte im Besonderen folgende Aussagen bzw. formuliert die folgenden Ziele und Grundsätze:

- Z 5.1.1-1 „Um die wirtschaftliche Entwicklung zu fördern sind die erforderlichen räumlichen und infrastrukturellen Voraussetzungen in allen Teilräumen des Landes zu schaffen und zu erhalten. Dabei sind die Zentralen Orte als Wirtschaftsstandorte besonders zu stärken.“
- Z 5.1.1-2 „Die industrielle und gewerbliche Wirtschaft ist in allen Teilräumen des Landes so zu fördern, dass die Wirtschaftskraft des Landes mit Fokus besonders auf kleine und mittelständische Betriebe gestärkt wird.“
- G 5.1.1-3 „Zur Stärkung einer zukunftsfähigen Gesamtentwicklung und Erhöhung der Wertschöpfung soll
- die gezielte Unterstützung von industriellen Ansiedlungen,
 - die Entwicklung der Innovationspotenziale,
 - die Förderung produktionsorientierter Dienstleistungen,
 - die Stärkung kleiner und mittelständischer Betriebe,
 - die Unterstützung von Existenzgründungen und Unternehmensnachfolgen
 - die Weiterentwicklung und Sicherung bestehender Unternehmen und Wirtschaftsstandorte
 - die bedarfsgerechte Revitalisierung ehemaliger Gewerbe- und Industriestandorte, deren Modernisierung sowie die Anweisung neuer Standorte und
 - die Möglichkeit zur Nutzung und Versorgung durch erneuerbare Energien weiter verbessert und gefördert werden.“

Im Anhang 3 des 2. ENTWURFS DES LEP LSA 2025 wird Köthen (Anhalt) „an der B 6n“ als landesbedeutsame Industrie- und Gewerbefläche, im Ziel 5.1.2-2 LEP LSA 2025, 2. ENTWURF aber nicht mit herausgehobener Bedeutung, festgelegt.

- Z 5.1.2-1 „Zur Ermöglichung von qualitativ hochwertigen Flächenentwicklungen für Unternehmen mit hoher Wertschöpfung sind die in Anhang 3 aufgeführten Vorrangstandorte für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen festgelegt.
Für die Entwicklung dieser Vorrangstandorte sind interkommunale Kooperationen anzustreben
Die festgelegten Vorrangstandorte für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen sind durch die Regionalplanung räumlich zu konkretisieren und als Vorranggebiete für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen in den Regionalen Entwicklungsplänen festzulegen.“
- G 5.1.2-3 „In den Regionalen Entwicklungsplänen können Vorranggebiete für regional bedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen festgelegt werden, die durch die Regionalplanung räumlich zu konkretisieren sind.“

- Z 5.1.2-6 „Flächen für Industrie und Gewerbe, die den Bedarf der Erweiterung ortsansässiger Betriebe und die Ansiedlung ortsangemessener Betriebe übersteigen, sind auf die Zentralen Orte sowie in den Vorrangstandorten für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen zu konzentrieren.
- Ausnahmen sind an Standorten mit nachweislicher Anbindung an eine Bundesautobahn ohne Ortsdurchfahrt oder an einen anderen überregionalen Verkehrsträger oder bei einer nachweislich bestehenden Standortbindung an das übergeordnete Energieversorgungsnetz auf Grundlage konkreter vorhabenbezogener Planungen für Investitionsvorhaben zulässig“
- Z 5.1.2-7 „In allen Teilräumen des Landes hat die Sicherung, Modernisierung und Erweiterung bestehender Industrie- und Gewerbeflächen Vorrang gegenüber der Neuausweisung von Industrie- und Gewerbeflächen.“
- G 5.1.1-8 „Für die Ausweisung neuer Industrie- und Gewerbeflächen sollen in allen Teilräumen des Landes vorrangig Industriebrachen und baulich vorgenutzte Brachflächen genutzt werden.“

3.2 Regionalplanung

Der **REGIONALE ENTWICKLUNGSPLAN FÜR DIE PLANUNGSREGION ANHALT-BITTERFELD-WITTENBERG MIT DEN PLANINHALTEN RAUMSTRUKTUR, STANDORTPOTENZIALE, TECHNISCHE INFRASTRUKTUR UND FREIRAUMSTRUKTUR (REP A-B-W)** wurde durch die Regionalversammlung am 14.09.2018 beschlossen, am 21.12.2018 mit Maßgabe durch die oberste Landesentwicklungsbehörde genehmigt und ist am 27.04.2019 in Kraft getreten. Gleichzeitig ist der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (2006) aufgehoben worden.

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

Während sich die Festlegung zum Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen im **LEP LSA 2010** auf das gesamte Stadtgebiet Köthen (Anhalt) bezieht, wurde die Festlegung des Vorrangstandortes für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen im **REP A-B-W 2018** flächig dargestellt und deckt sich mit dem Industriegebiet Köthen Ost im östlichen Stadtgebiet der Stadt Köthen (Anhalt). Der Geltungsbereich der vorliegenden Änderung liegt innerhalb dieser Festlegung.

Die westlich des Plangebietes verlaufende Straße ‚Prosigker Kreisstraße‘ (B 185) ist als überregional bedeutsame Hauptverkehrsstraße/Bestand festgelegt, ebenso die B 6n im Süden des Plangebietes (Bestand und Planung). Die Bahnlinie als überregionale Schienenverbindung verläuft ebenfalls westlich des Plangebietes.

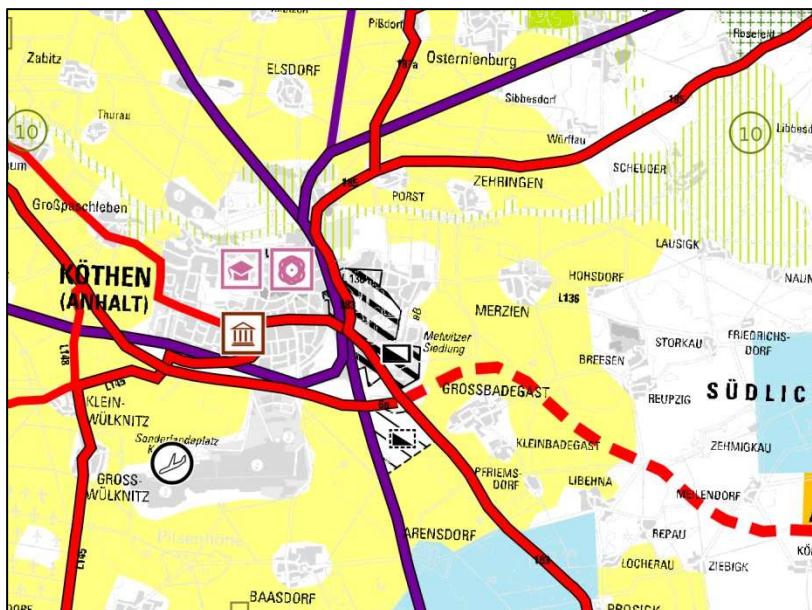


Abbildung 5: Auszug aus dem Regionalen Entwicklungsplan ABW 2018

Südlich des Vorrangstandortes für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen ist im Bereich zwischen B 6n, B 185 und Bahnlinie ein in Planung befindlicher Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen dargestellt.

Die Darstellung basiert auf dem Ergebnis der Studie „STRATEGIE ZUR OPTIMIERUNG DER REGIONALEN WIRTSCHAFTSEFFEKTE INFOLGE DER VERBESSERUNG DER ÜBERREGIONALEN VERKEHRSANBINDUNG IN ANHALT-BITTERFELD-WITTENBERG“ DES INSTITUTS DER DEUTSCHEN WIRTSCHAFT KÖLN CONSULT GMBH sowie der STÄDTEBAULICHEN PLANUNG FÜR LOGISTIK, GEWERBE UND INDUSTRIE (2014), in der die potenziellen Logistikstandorte im Stadtgebiet ermittelt wurden und eine vergleichende Bewertung der einzelnen Standorte erfolgte.

Die Flächen um Köthen werden im REP A-B-W 2018 als Vorranggebiet für Landwirtschaft Nr. II „Gebiet um Köthen (Anhalt)“ festgelegt. Laut Begründung des Z 17 Pkt. 4.4.2.1 ‚Landwirtschaft‘ wurden sie aufgrund ihrer sehr guten Ertragspotenziale und der ackerbaulichen Eignung aus dem Grundsatz 122 Nr. 4 LEP LSA 2010 entwickelt und werden für die weitere landwirtschaftliche Nutzung sichergestellt.

Im **SACHLICHEN TEILPLAN „DASEINSVORSORGE – AUSWEISUNG DER GRUNDZENTREN IN DER PLANUNGSREGION ANHALT-BITTERFELD-WITTENBERG“**, beschlossen durch die Regionalversammlung am 27.03.2014, genehmigt durch die oberste Landesplanungsbehörde am 23.06.2014, liegt der Geltungsbereich gem. Abbildung A.2 innerhalb der festgelegten räumlichen Abgrenzung des Mittelzentrums Köthen (Anhalt).

Aufgrund des aus dem LEP LSA 2010 konkretisierten Ziels „Vorrangstandortes für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen“ beeinträchtigt die für das Vorhaben notwendige Höhenänderung ebenfalls nicht die Ziele auf Ebene der Regionalplanung bzw. steht ihnen nicht entgegen.

3.3 Flächennutzungsplanung

Der **FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER STADT KÖTHEN (ANHALT)** 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 (§ 5 Abs. 1 BAUGB). Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Köthen (Anhalt) wird der Geltungsbereich der 13. Änderung des BEBAUUNGSPLANES NR. 2“

„GEWERBEGELÄNDE KÖTHEN - OST/ÖSTLICH DAMASCHKEWEG“ als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt (siehe Abbildung 4).

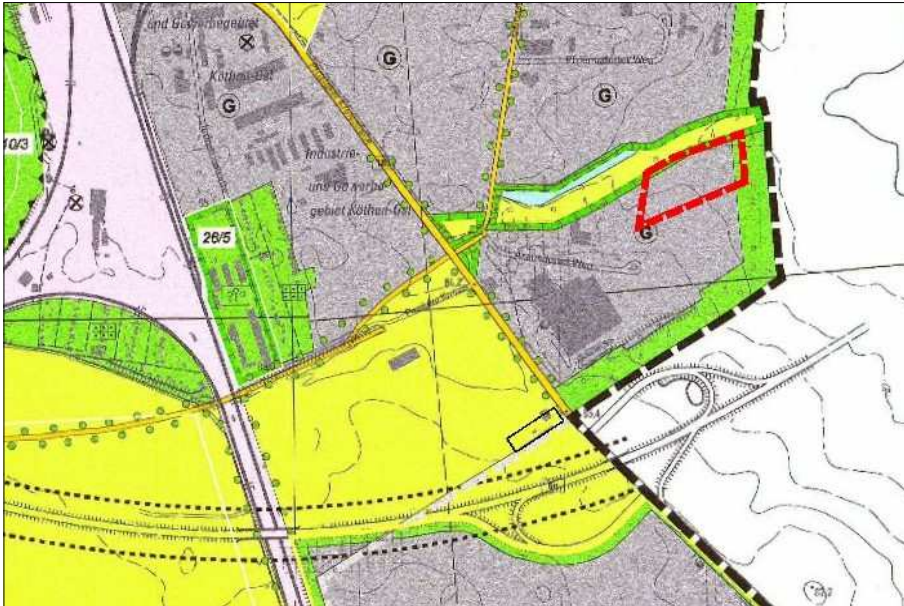


Abbildung 6: Darstellung des Änderungsbereiches im rechtskräftigen Flächennutzungsplan

Gemäß dem § 8 Abs. 2 BAUGB lässt sich der Bebauungsplan somit aus dem Flächennutzungsplan entwickeln.

3.4 Landschaftsplanung

Der LANDSCHAFTSPLAN DER STADT KÖTHEN, ENTWURF (1997) trifft Aussagen zur Bestandssituation der einzelnen Schutzgüter von Natur und Landschaft und leitet eine landschaftsplanerische Zielkonzeption ab, die in konkrete schutzgutbezogene Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen mündet.



Abbildung 7: Auszug aus dem LP Köthen (Anhalt), 1. Entwurf 1997

Der Geltungsbereich der 13. Änderung wird im LP Köthen (Anhalt) als gewerbliche Baufläche dargestellt. Unmittelbar im Norden grenzt eine ungenutzte Sukzessionsfläche und im Osten eine Waldfläche an.

Konkrete Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind in der unmittelbaren Umgebung des Geltungsbereiches nicht dargestellt.

3.5 Bebauungsplanung

Für das Plangebiet der vorliegenden Änderung existiert, wie bereits erwähnt, der BEBAUUNGSPLAN NR. 2 „GEWERBEGELÄNDE KÖTHEN - OST/ÖSTLICH DAMASCHKEWEG“ und im Nordwesten des Plangebietes wurden mit der 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 2 „GEWERBEGELÄNDE KÖTHEN – OST/ÖSTLICH DAMASCHKEWEG“ geänderte Festsetzungen getroffen.

In der folgenden Tabelle werden die rechtswirksamen Festsetzungen des Änderungsgebietes den geplanten Festsetzungen gegenübergestellt.

Tabelle: Vergleich der Festsetzungen

Bisherige Festsetzungen im B-Plan Nr. 2 „GEWERBEGELÄNDE KÖTHEN - OST/ÖSTLICH DAMASCHKEWEG“, einschl. der 1. ÄNDERUNG	Geplante Festsetzungen der 13. Änderung des B-Planes Nr. 2 „GEWERBEGELÄNDE KÖTHEN - OST/ÖSTLICH DAMASCHKEWEG“
<p>GI 2 Ausschluss von Einzelhandel</p> <p>GRZ 0,7</p> <p>h = 15 m</p> <p>Baugrenzen, nicht überbaubare Grundstücksflächen</p> <p>Maßnahme zum Schallschutz: Textliche Festsetzung § 2 Nr. 3: flächenbezogener Schallleistungspegel von 70 dB(A)/m² tags und nachts</p>	<p>GI 2 Ausschluss von Einzelhandel - <u>bleibt unverändert</u></p> <p>GRZ 0,7 - <u>bleibt unverändert</u></p> <p>h = 45 m - wird erhöht</p> <p>Baugrenzen, nicht überbaubare Grundstücksflächen - <u>bleiben unverändert</u></p> <p>Maßnahme zum Schallschutz: Textliche Festsetzung § 2 Nr. 3: flächenbezogener Schallleistungspegel von 70 dB(A)/m² tags und nachts - <u>bleibt unverändert</u></p>

Gemäß textlicher Festsetzung § 2 ‚Maßnahmen zum Schallschutz‘ Nr. 3 können im Industriegebiet GI 2 nur Anlagen und Betriebe mit einem flächenbezogenen Schallleistungspegel von tags über maximal 70 dB(A)/m² und nachts maximal 70 dB(A)/m² errichtet werden.

4. Städtebauliche Bestandsaufnahme

4.1 Eigentumsverhältnisse

Das Flurstück des Geltungsbereiches der 13. ÄNDERUNG des BEBAUUNGSPLANES NR. 2 „GELÄNDE DER EHEMALIGEN FÖRDERANLAGEN- UND KRANBAU KÖTHEN GMBH“ IST im Eigentum der Stadt Köthen (Anhalt) und wurde der WIMEX Agrarprodukte Import und Export GmbH für das geplante Vorhaben zum Kauf angeboten.

4.2 Bestehende Nutzungen

Der Geltungsbereich der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 ist unbebaut und wird derzeit ackerbaulich genutzt. Das Gelände ist flach und ungegliedert. Im direkten Umfeld - beiderseits des ‚Arensdorfer Weges‘ - sind gewerbliche Nutzungen angesiedelt. Im Norden und Osten wird das Änderungsgebiet durch eine Baum-Strauchhecke eingefasst. Im Süden befindet sich eine weitere Ackerfläche, die ebenfalls im Bebauungsplan Nr. 2 als Industriegebiet festgesetzt ist.



Das Foto zeigt die östliche Teilfläche des Änderungsgebietes; links ist das Gelände des benachbarten Gewerbebetriebes zu erkennen.



Im Foto ist im linken Bildabschnitt die östliche Teilfläche des Änderungsgebietes zu sehen.

4.3 Immissionssituation

Das geplante Mischfutterwerk soll über eine Produktionskapazität von 150.000 t pro Jahr verfügen, was eine tägliche Produktion von 600 t bedeutet. Somit überschreitet das geplante Mischfutterwerk die in Anhang 1 der 4. BImSchV genannten Schwellenwerte nach Nr. 7.21, Buchstaben G und E als „Anlagen zum Mahlen von Nahrungsmitteln, Futtermitteln oder ähnlichen nicht als Nahrungs- oder Futtermittel bestimmten pflanzlichen Stoffen (Möhlen) mit einer Produktionskapazität von 300 Tonnen Fertigerzeugnissen oder mehr je Tag oder 600 Tonnen Fertigerzeugnissen oder mehr je Tag, sofern die Anlage an nicht mehr als 90 aufeinander folgenden Tagen im Jahr in Betrieb ist“ in Verbindung mit Nr. 7.34.2, Buchstaben G und E als „Anlage zur Herstellung von sonstigen Nahrungs- oder Futtermittelerzeugnissen aus ausschließlich pflanzlichen Rohstoffen mit einer Produktionskapazität von 300 Tonnen Fertigerzeugnissen oder mehr je Tag“.

Die Errichtung und der Betrieb des geplanten Mischfutterwerkes muss daher im Rahmen eines Neugenehmigungsverfahrens gem. § 4 BImSchG in Verbindung mit § 10 BImSchG (Öffentlichkeitsbeteiligung) durchgeführt werden.

In diesen Verfahren ist dann konkret auf die zu genehmigende Anlage die Immissionssituation zu ermitteln und nachzuweisen, dass an den maßgebenden Immissionspunkten die erforderlichen Immissionswerte eingehalten werden.

Im Zuge der Genehmigung nach BImSchG ist von daher eine Erarbeitung eines Gutachtens erforderlich, welches die künftige Emissions- und Immissionssituation erfasst. Hierbei sind u. a. die Lärmemissionen, welche von der angrenzenden Hauptverkehrsstraße (B183 und B 6n) und benachbarten Gewerbebetrieben ausgehen, mit zu betrachten.

Die geplante Nutzung als Mischfutterwerk ist in einem Industriegebiet gemäß § 9 BAUNVO zulässig. Die ausgeübte Nutzung selbst genießt keinen hohen Schutzanspruch. Die Unternehmen in der näheren Umgebung verursachen derzeit keine erheblichen Immissionen. Bei der Beurteilung der Lärmsituation sind die im Bebauungsplan festgesetzten Lärmkontingente zu Grunde zu legen. Für den Fall, dass Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden, sollen diese innerhalb des

Änderungsbereiches bzw. an der Anlage selbst umgesetzt werden. Es ist nicht vorgesehen, die umliegenden gewerblichen Nutzungen immissionsmäßig einzuschränken.

4.4 Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet soll über eine private Zufahrt an die Wendeanlage des ‚Arensdorfer Weges‘ angeschlossen werden. Hierfür ist es erforderlich, dass eine Teilfläche des angrenzenden Flurstückes 1034 Flur 29 der Gemarkung Köthen durch die WIMEX erworben wird. Für diese private Zufahrt ist keine Änderung der Festsetzungen des Bebauungsplanes bzw. eine Einbeziehung in den Änderungsbereich erforderlich.

Die stadttechnische Erschließung liegt bereits vor. Es wird davon ausgegangen, dass die Versorgungsträger einen Anschluss mit ausreichender Kapazität bereitstellen können.

4.5 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Änderungsbereiches sind keine Baudenkmale bekannt.

4.6 Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

5. Geänderte Festsetzungen im Änderungsbereich

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Wie bereits eingangs erwähnt, bleiben die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes vom Grundsatz her erhalten. Dies bedeutet, dass sowohl die Art der baulichen Nutzung (GI gemäß § 9 BAUNVO), die Grundflächenzahl (0,7), die Baugrenzen und nicht überbaubaren Grundstücksflächen unverändert bleiben. Es wird lediglich die Höhe der baulichen Anlagen (hier die in der textlichen Festsetzung § 3 definierte Traufhöhe) von maximal 15,0 m auf 45,0 m deutlich erhöht. Die hiermit verbundenen Auswirkungen werden in den nachfolgenden Kapiteln erläutert.

5.2 Auswirkungen der geänderten Festsetzungen

Mit der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes wurden die Auswirkungen auf die Umweltbelange bereits abschließend geprüft. Es wurden geeignete Maßnahmen zum Ausgleich der prognostizierten Eingriffe in Natur und Landschaft ermittelt und geeignete Maßnahmen zur Kompensation im Bebauungsplan festgesetzt.

Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes werden mit Ausnahme der größeren Bauhöhen keine grundsätzlich neuen Eingriffe in Natur und Landschaft verursacht. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sowie die Auswirkungen auf benachbarten Wohnnutzungen werden im Folgenden genauer betrachtet.

Auswirkungen auf das Landschaftsbild

Der Ursprungsbebauungsplan hatte erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Durch die geplante und zum Teil vollzogene Bebauung sind neue Siedlungsränder entstanden. Für die Einbindung in die Landschaft wurden im Bebauungsplan im Osten und Süden Pflanzstreifen in einer Tiefe von 35 m bis 70 m festgesetzt, die in der Zwischenzeit eine sehr gute Einbindung in die Landschaft sicherstellen. Darüber hinaus befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des

Ursprungsbebauungsplanes ein mit Großgrün eingefasstes Regenrückhaltebecken. Sowohl die Ortsrandeingrünung als auch die Grünfläche um das Regenrückhaltebecken haben eine sichtverschattende Wirkung für die baulichen Anlagen im Industriegebiet und schirmen ebenfalls bauliche Anlagen im Änderungsbereich ab bzw. mindern die Auswirkungen für das Landschaftsbild deutlich.

Um die Auswirkungen zu untersuchen, die mit der deutlichen Erhöhung der baulichen Anlagen einhergehen, wird eine Methode in Anlehnung an Modelle zur Bewertung von durch Windenergieanlagen verursachte Eingriffe angewendet.

Festlegung des Untersuchungs- bzw. Wirkraumes

Die innerhalb eines Untersuchungsraumes beeinträchtigte Fläche des Landschaftsbildes wird anhand der jeweiligen Anlagengröße ermittelt. Als potentiell beeinträchtigte Bereich wird in Anlehnung an HOHMUTH (2012) eine Fläche angenommen, die sich aus der 15-fachen Überhöhung der geplanten Anlagenhöhe ergibt. Bei einer max. Traufhöhe von 45 m beträgt der Untersuchungsraum somit 675 m, gemessen vom Änderungsbereich der vorliegenden Planung (vgl. Anlage „Übersichtskarte Landschaftsbildeinheiten“).

Erfassung des Landschaftsbildes

Die Erfassung des Landschaftsbildes erfolgte entsprechend der Nutzung und Ausstattung in so genannte Landschaftsbildeinheiten. Die Auswertung erfolgte anhand von Luftbildern und einer anschließenden Bestandsüberprüfung im Februar 2026 für den gesamten Untersuchungsraum.

Im Untersuchungsraum lassen sich insgesamt 8 Landschaftsbildeinheiten unterscheiden:

1. Ackerflächen
2. naturnahe Gehölzflächen
3. Gräben
4. künstliche Gewässer
5. Wohnhäuser/Siedlungen
6. Kleingartenanlage
7. zusammenhängende Gewerbe- und Industrieflächen
8. überörtliche Verkehrsflächen, Bahnanlage

Eine Übersicht der Erfassung und Einteilung der Landschaftsbildeinheiten ist der Anlage ‚Erfassung Landschaftsbild‘ zu entnehmen.

Bewertung von Landschaftsbildeinheiten

Die Bewertung der Landschaftsbildeinheiten erfolgt nach der Methode von KÖHLER & PREISS (2000) insbesondere anhand der Indikatoren für die „Eigenart“ einer Landschaft. Durch die „Eigenart“ der Landschaft sowie die „Freiheit von Beeinträchtigungen“ können Unterschiede der Landschaftsbildeinheiten festgestellt und dargestellt und vom übrigen Raum gegeneinander abgegrenzt werden. Gemäß dieser Methode wird im Rahmen der Bewertung des Landschaftsbildes die Zuordnung von Landschaftsbildeinheiten und eine Bewertung von 5 Wertstufen empfohlen. Bei relativ geringer Differenzierung des zu betrachtenden Raumes können drei Wertstufen als ausreichend betrachtet werden (vgl. BREUER 2001, NLT-Papier). Die Bewertung des Landschaftsbildes bezieht sich auf den gesamten Untersuchungsraum.

Für die „Eigenart“ der Landschaft sind

1. Natürlichkeit/ Naturwirkung

2. Historische Kontinuität
3. Vielfalt zu erfassen.

Die Bewertung orientiert sich an dem Bewertungsrahmen von KÖHLER & PREISS (2000) mit den nachfolgenden Wertungen:

- sehr gering/gering
- mittel
- hoch/sehr hoch

Wertstufe 1: Bedeutung für das Landschaftsbild **sehr gering/gering**

Diese Wertstufe umfasst die Landschaftsbildtypen, deren naturraumtypische Eigenart stark überformt oder zerstört worden ist.

Insbesondere Landschaftsbildtypen mit folgenden Merkmalen:

- geringer Anteil natürlich wirkender Biotoptypen bzw. durch menschliche Nutzung weitestgehend überprägter Raum
- historisch gewachsene Dimensionen und Maßstäbe sind kaum erhalten
- geringe Reste kulturhistorische, erlebniswirksame Landschaftselemente bzw. ausgeräumte und monoton wirkende Landschaftsräume
- starke oder vollständig technogene Überprägung, technogene Strukturen dominieren
- starke Beeinträchtigungen durch sonstige Belastungen (Lärm, Gerüche etc.).

Wertstufe 2: Bedeutung für das Landschaftsbild **mittel**

Diese Wertstufe umfasst die Landschaftsbildtypen, die deutlich durch anthropogene Nutzung überprägt sind, aber nur vereinzelt auch durch technogene Bauwerke.

Insbesondere Landschaftsbildtypen mit folgenden Merkmalen:

- mäßiger Umfang natürlich wirkender Biotoptypen, die nur kleinflächig und verstreut hervortreten. Eine standortangepasste Flächennutzung ist teilweise noch gewährleistet. Deutlich ist eine intensive Landnutzung, die zu einer Nivellierung der Nutzungsformen geführt hat.
- Reste kulturhistorischer, erlebniswirksamer Landschaftselemente sind vorhanden aber selten
- Beeinträchtigungen durch sonstige Belastungen (Lärm, Gerüche etc.) sind in geringem Maß gegeben.

Wertstufe 3: Bedeutung für das Landschaftsbild **hoch/sehr hoch**

Diese Wertstufe umfasst die Landschaftsbildtypen, die eine naturraumtypische Eigenart der Landschaft noch gut erkennbar widerspiegeln. Gebietsweise sind aber Spuren intensiver Landnutzung erkennbar, die das Landschaftsbild verfremden. Die vergleichsweise hohe Dichte an natürlich wirkenden Biotoptypen ist jedoch Basis für das hohe Wertstufenniveau.

Insbesondere Landschaftsbildtypen mit folgenden Merkmalen:

- hoher bis sehr hoher Anteil bzw. Dichte natürlich wirkender Biotoptypen
- naturraumtypische, erlebniswirksame Landschaftselemente prägen die Landschaft maßgeblich
- hoher oder überwiegender Anteil an natürlichen, landschaftsbildprägenden Oberflächenformen
- historische Kulturlandschaftsformen und kulturhistorische Landschaftselemente können landschaftsbildbestimmend sein, zumindest haben sie einen deutlich prägenden Einfluss auf das Landschaftsbild
- technogene Beeinträchtigungen fehlen weitestgehend oder vollständig
- das Merkmal Ruhe/Stille ist prägend

Innerhalb der erforderlichen Untersuchungsräume erfolgte eine Digitalisierung der jeweils betroffenen Landschaftsbildeinheiten und deren Flächenermittlungen für die anschließende Bewertung des Landschaftsbildes, die der nachfolgenden Tabelle entnommen werden kann.

Nr.	Landschaftsbildeinheiten	Flächenanteil in ha	Flächenanteil in %	Wertigkeit hinsichtlich Eigenart
	Untersuchungsraum (Radius= 675 m)	242,52	100 %	
1	Ackerfläche	141,13	58,19	sehr gering / gering
2	Raumgliedernde, naturnahe Gehölzflächen	20,59	8,49	hoch
3	Graben	3,21	1,32	hoch
4	Künstliche Gewässer	1,19	0,49	mittel
5	Wohnhaus/ Siedlung	10,12	4,17	mittel
6	Kleingartenanlage	1,06	0,44	mittel
7	Zusammenhängende Gewerbe- und Industrieflächen	45,78	18,88	sehr gering/gering
8	Überörtliche Verkehrsflächen, Bahnstrecke	19,44	8,02	sehr gering/gering
	Gesamtfläche	242,52	100%	
Kompensationsbedarf Bestand				

Den bei weitem größten Flächenanteil mit zusammen ca. 85 % im Untersuchungsraum nehmen die folgenden Landschaftsbildeinheiten ein

- die weiträumig, ausgeräumte Ackerflur,
- die zusammenhängende Gewerbe- und Industrieflächen sowie
- die überörtlichen Verkehrsflächen und Bahnanlage

ein. Diese Landschaftsbildeinheiten haben eine sehr geringe/geringe Bedeutung fürs Landschaftsbild.

Die mit mittlerer Bedeutung fürs Landschaftsbild eingestuften Landschaftsbildeinheiten

- künstliche Gewässer
- Wohnhäuser/Siedlungen sowie
- Kleingartenanlage

haben einen prozentualen Flächenanteil im Untersuchungsraum von ca. 5 %.

Die beiden Kategorien im Untersuchungsraum mit einer hohen/sehr hohen Bedeutung fürs Landschaftsbild

- Raumgliedernde, naturnahe Gehölzflächen und
- Gräben

bilden eine Flächenkulisse von ca. 10 % des Untersuchungsraumes ab.

Fazit: Die Auswertung der von der Erhöhung der maximalen Traufhöhen betroffenen Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind verhältnismäßig gering. Aufgrund der großräumig bereits existierenden gewerblichen Nutzungen in Verbindung mit den Verkehrseinrichtungen in der Peripherie ist das Landschaftsbild weitestgehend vorbelastet. Die im Umfeld des Gewerbe- und Industriegebietes vorhandenen ausgeräumten Ackerräume haben auf die Erhöhung der Gebäudehöhen ebenfalls nur geringe Auswirkungen.

Die raumgliedernden Strukturen der Gehölzflächen und der Gräben sind belebende Elemente, die zwar eine hohe Wertigkeit fürs Landschaftsbild darstellen, aber aufgrund der flächenmäßig geringen Ausdehnung im Untersuchungsraum kann von einer untergeordneten Bedeutung ausgegangen werden.

Ein neuer zusätzlicher Kompensationsbedarf für das Schutzgut Landschaftsbild kann aufgrund der Erhöhung der Gebäudehöhe somit nicht abgeleitet werden.

Auswirkungen für die Anwohner

Auf die visuellen Beeinträchtigungen für die in der Umgebung angesiedelten sensiblen Nutzungen, die durch das Mischfutterwerk entstehen, wird im Folgenden eingegangen. Vom Ort des Betrachters aus, hier handelt es sich um Wohn- und Freizeitnutzungen in der Umgebung des Änderungsgebietes, wird die optische Wahrnehmbarkeit des geplanten Mischfutterwerkes beurteilt, dass die vorhandene Bebauung deutlich überragen wird. Des Weiteren wird auf sog. „Orte des ersten Erkennens“ eingegangen. Hierunter sind im Wesentlichen die Ortseingangs- und Ortsausgangssituationen von der B 183 aus zu verstehen.

Die Melwitzer Siedlung befindet sich in ca. 400 m Entfernung nördlich des geplanten Standortes. Die Siedlung ist in Richtung der geplanten Anlage nach Süden bereits eingegrünt. Der sehr dichte und breite Grüngürtel, der zur Abgrenzung zum benachbarten Gewerbegebiet angelegt wurde, hat ebenfalls eine sichtverschattende Wirkung auf das Änderungsgebiet. Eine Verbesserung der Situation ist nicht möglich und nicht erforderlich.

Von dem Wohnhaus der Spedition an der ‚Prosigker Kreisstraße‘ ist das Änderungsgebiet trotz der geringen Entfernung nicht einsehbar. Die Sicht ist sowohl durch gewerbliche Gebäude als auch durch vorhandene Gehölzstrukturen entlang des Radweges sowie Eingrünungen der angrenzenden Gewerbegrundstücke verdeckt bzw. verstellt.

Das einzelne und leerstehende Wohngebäude an der ‚Prosigker Kreisstraße‘ ist durch Begrünnungsmaßnahmen auf dem eigenen Grundstück teilweise sichtverschattet, eine Sichtbarkeit auf das Mischfutterwerk wäre möglich. Das Gebäude ist durch einen Brand in der Vergangenheit stark beschädigt. Sollte eine Wohnnutzung in Zukunft wieder erfolgen, wäre eine weitere Eingrünung des Grundstücks in Richtung Änderungsgebiet sinnvoll. Dies ist bereits aufgrund der Nähe zur B 185 angebracht. Von einer deutlichen Erhöhung der visuellen Beeinträchtigung für dieses Einzelgrundstück wird durch ein Mischfutterwerk nicht ausgegangen, da das Umfeld bereits durch erhebliche Vorbelastungen gekennzeichnet ist.

Das Wohnhaus westlich des Autohauses ist ca. 660 m von der Änderungsfläche entfernt. Dieses Grundstück verfügt über eine waldartige Eingrünung mit Bäumen und Sträuchern, sodass hier von keiner visuellen Beeinträchtigung durch eine hohe bauliche Anlage im Änderungsgebiet auszugehen ist.

Die Kleingartenanlage an der ‚Industriestraße‘ hat zur Änderungsfläche eine Entfernung von ca. 700 m. Die Gärten sind überwiegend zur freien Landschaft eingegrünt, womit kein freier Blick in Richtung der Änderungsfläche besteht. Aufgrund dessen und der großen Entfernung sowie dem nicht dauerhaften Aufenthalt im Kleingarten wird von keiner nennenswerten visuellen Beeinträchtigung durch bauliche Anlagen im Änderungsgebiet ausgegangen.

Das geplante Mischfutterwerk wird von Auto- und Radfahrern sowohl bei der Ortsaus- als auch bei der Ortseinfahrt zu erkennen sein. Die technisch geprägte bauliche Anlage entspricht dem Erscheinungsbild eines Gewerbe- und Industriegebietes am Stadtrand, abseits von Siedlungsbereichen und stark frequentierten überregional bedeutsamen Straßen. Dieser Gesamteindruck eines zusammenhängenden Gewerbebestandes wird sich durch den geplanten Industriepark Köthen Süd, der großflächigen Industrieansiedlungen vorbehalten ist, noch verstärken.

Die bzgl. der Höhe herausragende Wirkung des Mischfutterwerkes wird in naher Zukunft durch einen geplanten Autohof, der insbesondere bei der Ortsausfahrt die Sicht auf das Mischfutterwerk verstellen wird, gemindert.

6. Verfahren

6.1 Aufstellung

Der Stadtrat der Stadt Köthen (Anhalt) hat in seiner Sitzung am 02.07.2020 für die 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Gewerbegebiete Köthen – Ost/östlich Damaschkeweg“ der Stadt Köthen (Anhalt) den Aufstellungsbeschluss gefasst.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BAUGB im Amtsblatt der Stadt Köthen (Anhalt) Jahrgang 30, Nummer 7/2020 ortsüblich am 24.07.2020 bekannt gemacht.

6.2 Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Gewerbegebiete Köthen - Ost/östlich Damaschkeweg“ sowie die Begründung werden gemäß § 3 Abs. 2 BAUGB vom xx.xx.2026 bis einschließlich xx.xx.2026 öffentlich ausgelegt.

Außerdem können die Unterlagen auf der Internetseite der Stadt Köthen (Anhalt) <https://www.koethen-anhalt.de/> unter der Rubrik „Leben – Stadtplanung – Öffentlichkeitsbeteiligung“ eingesehen werden.

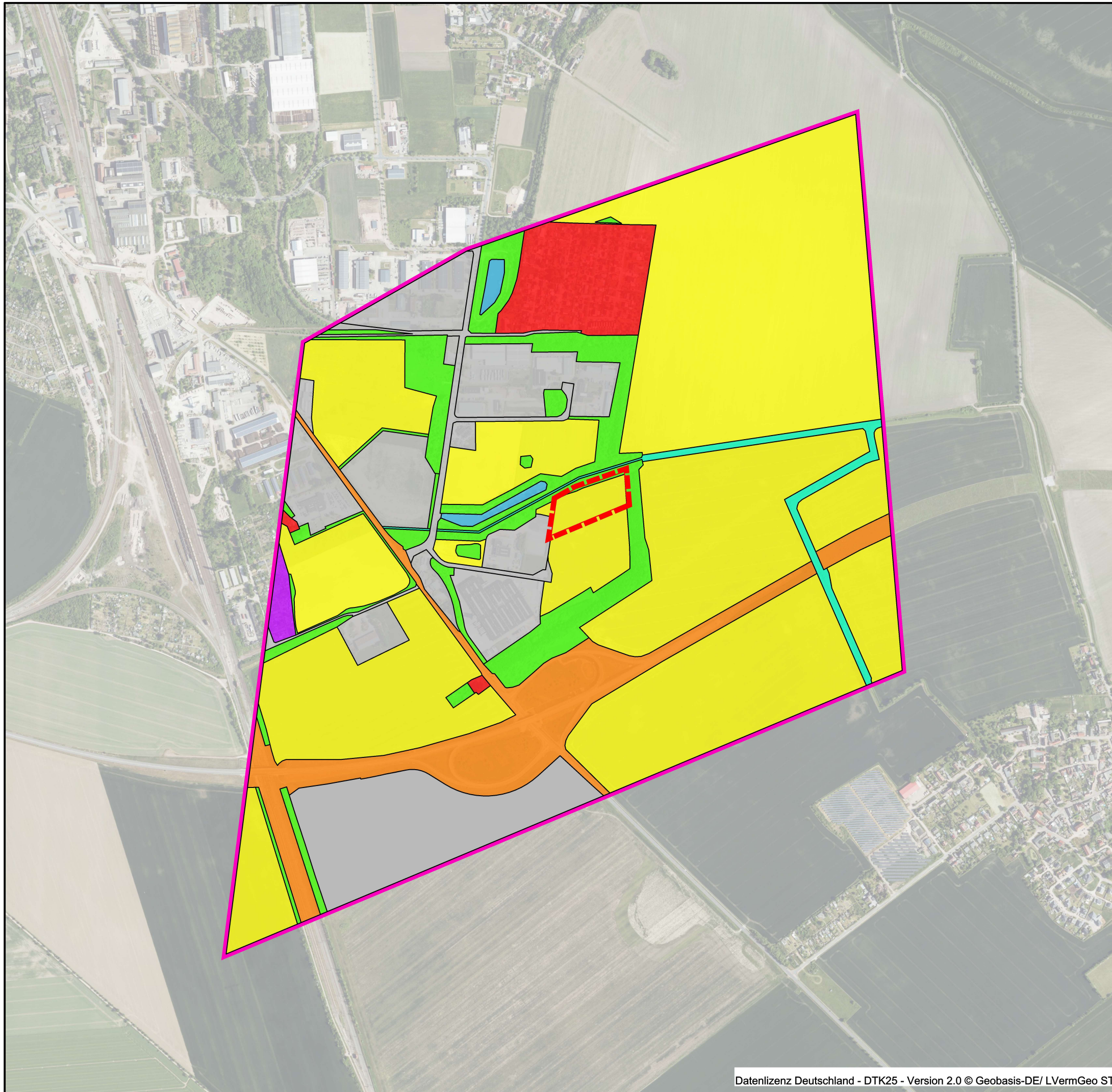
6.3 Beteiligung der Behörden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, werden gemäß § 4 Abs. 2 BAUGB von der öffentlichen Auslegung unterrichtet. Den Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird von der Stadt Köthen (Anhalt) eine angemessene Frist zur Abgabe ihrer Stellungnahmen gegeben.



7. Quellen- und Literaturverzeichnis

- BAUGESETZBUCH – BAUGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348).
- 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, in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013 (GVBl. LSA 2013 S. 440, 441), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 2 vom 14.01.2026 (GVBl. LSA S. 10).
- BEBAUUNGSPLAN NR. 2 „GEWERBEGELÄNDE KÖTHEN – OST/ÖSTLICH DAMASCHKEWEG“; rechtskräftig seit dem 27. November 1992, einschließlich seiner rechtskräftigen 1. und 12. Änderung.
- 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.
- BREUER, W. (1991): Flurbereinigung – aus der Sicht einer Fachbehörde für Naturschutz. In: Bundesforschungsanstalt für Naturschutz und Landschaftsökologie (Hrsg.): Landschaftsbild – Eingriff – Ausgleich. Handhabung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung für den Bereich Landschaftsbild. Dokumentation einer Arbeitstagung vom 12. bis 14. September 1990 in Bonn. Münster-Hiltrup: 197 – 204.
- 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. I S. 306).
- BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZ – BImSchG, in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348).
- BUNDESNATURSCHUTZGESETZ – BNatSchG, Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege 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).
- ERNST, ZINKAHN, BIELENBERG, KRAUTZBERGER (2011): Baugesetzbuch, Loseblatt Kommentar, 98. Auflage, C.H. Beck, München.
- ERSTE ALLGEMEINE VERWALTUNGSVORSCHRIFT ZUM BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZ, Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft – TA Luft vom 24. Juli 2002 (GMBI S. 511), in der aktuellen Fassung.
- FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER STADT KÖTHEN, in der zurzeit rechtswirksamen Fassung, einschließlich aller Änderungen und Ergänzungen, erarbeitet durch div. Planungsbüros.
- HOHMUTH, A. (2012): LANDSCHAFTSPFLEGERISCHER BEGLEITPLAN, Stand: 17.12.2012 für die Errichtung und den Betrieb einer Windenergieanlage bei Gerbstedt (Landkreis Mansfeld – Südharz). Unveröffent. Gutachten im Auftrag der UKA Meißen Projektentwicklung GmbH & Co. KG. Gera.

- KÖHLER, B. U. PREISS, A. (2000): Erfassung und Bewertung des Landschaftsbildes. Grundlagen und Methoden zur Bearbeitung des Schutzguts „Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft“ in der Planung. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 20 (1): 1 – 60.
- 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).
- LANDESENTWICKLUNGSPLAN 2010 DES LANDES SACHSEN-ANHALT – LEP LSA 2010, Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr – Halle (Saale), seit 12.03.2011 in Kraft.
- LANDESENTWICKLUNGSPLAN SACHSEN-ANHALT 2025, Ministerium für Infrastruktur und Digitales – Halle (Saale), 2. Entwurf, Stand 02.09.2025.
- LANDSCHAFTSPAN 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 2 vom 01.10.2025 (GVBl. LSA S. 748, 762).
- RAUMORDNUNGSGESETZ – ROG, in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).
- 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.
- SECHSTE ALLGEMEINE VERWALTUNGSVORSCHRIFT ZUM BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZ - TECHNISCHE ANLEITUNG ZUM SCHUTZ GEGEN LÄRM (TA-LÄRM) vom 26.08.1998 (GemMBI. S. 503).
- TECHNISCHE ANLEITUNG ZUM SCHUTZ ZUR REINHALTUNG DER LUFT (TA LUFT) vom 27. Februar 1986 (GemMBI. S. 95).
- VERORDNUNG ÜBER DEN LANDESENTWICKLUNGSPLAN DES LANDES SACHSEN-ANHALT 2010 – LEP-LSA 2010, in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Februar 2011 (GVBl. LSA S. 160).
- VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTS (PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 – PLANZV 90), in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).



Legende

-  Untersuchungsraum Planung
(Abstand von 675 m)
-  Geltungsbereich Bebauungsplan

Landschaftsbildeinheiten

-  weiträumige, ausgeräumte Ackerflur
-  raumgliedernde, naturnahe Gehölzflächen
-  Graben
-  künstliches Gewässer
-  Wohnhaus/ Siedlung
-  Kleingartenanlage
-  zusammenhängende Gewerbe- und Industrieflächen
-  überörtliche Verkehrsflächen, Bahnstrecke

 Stadt Köthen (Anhalt)

- Anlage 1 -

13. Änderung Bebauungsplan Nr. 2 "Gewerbelände Köthen - Ost/östlich Damaschkeweg" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

- Übersichtskarte Landschaftsbildeinheiten -

Stand: 18.02.2026
Datei: 260218-BP2-13.ÄK6-Lsb
Format: DIN A3



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