

# Stadt Südliches Anhalt

Gemarkung Weißandt-Gölzau

## Begründung zur 1. Änderung

des Bebauungsplanes B1  
„Sonder- und Gewerbegebiet Weißandt-Gölzau Nord-Ost“

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

### - Entwurf –

---

Planungshoheit:

Stadt Südliches Anhalt  
Weißandt-Gölzau  
Hauptstraße 31  
06369 Südliches Anhalt

Entwurfsverfasser:

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

Planstand:

August 2025

## INHALTSVERZEICHNIS

|   |  |    |
|---|--|----|
| A | Planungsrechtliche Voraussetzungen .....             | 3  |
| B | Verfahren .....                                      | 4  |
| C | Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.....        | 6  |
| D | Verfahrensschritte .....                             | 6  |
| E | Anlass der Änderung.....                             | 7  |
| F | Bereich der Änderung.....                            | 7  |
| G | Inhalt der Änderung .....                            | 8  |
| H | Grünflächen.....                                     | 8  |
| I | Artenschutzrechtliche Vorschriften .....             | 10 |
| J | Umweltschutz - Auswirkungen auf die Schutzgüter..... | 11 |
| K | Ver- und Entsorgung .....                            | 14 |
| L | Zusammenfassung .....                                | 16 |
| M | Verfahrensvermerke Rechtsplan .....                  | 17 |

## A Planungsrechtliche Voraussetzungen

Für das Baugebiet im Sonder- und Gewerbegebiet Weißandt-Görlau wurde 1991 ein Bebauungsplan mit dem Titel „Sonder- und Gewerbegebiet Weißandt-Görlau Nord-Ost“ im OT Weißandt-Görlau der Stadt Südliches Anhalt aufgestellt und als Satzung beschlossen. Mit der öffentlichen Bekanntmachung ist der Bebauungsplan am 23.04.1993 in Kraft getreten.

Für die früher selbstständige Gemeinde Weißandt-Görlau liegt ein Flächennutzungsplan vor. Dieser wurde 2001 ortsüblich bekannt gemacht und erlangte am 10.05.2001 Rechtskraft. In diesem ist das zur Änderung in Rede gestellte Plangebiet als Sonder- und Gewerbegebiet dargestellt. Der Bebauungsplan entwickelte sich somit vollumfänglich aus dem Flächennutzungsplan nach § 8 Abs. 2 BauGB.

Derzeit wird für die Einheitsgemeinde Stadt Südliches Anhalt ein gemeinsamer Flächennutzungsplan aufgestellt. Derzeit ist der Planungsstand des Vorentwurfes erreicht. Zum Vorentwurf des gemeinsamen Flächennutzungsplanes ist der Bebauungsplan B1 weiterhin berücksichtigt und mit dem hier vorliegenden Änderungsinhalt dargestellt:

Abb.: FNP 2001

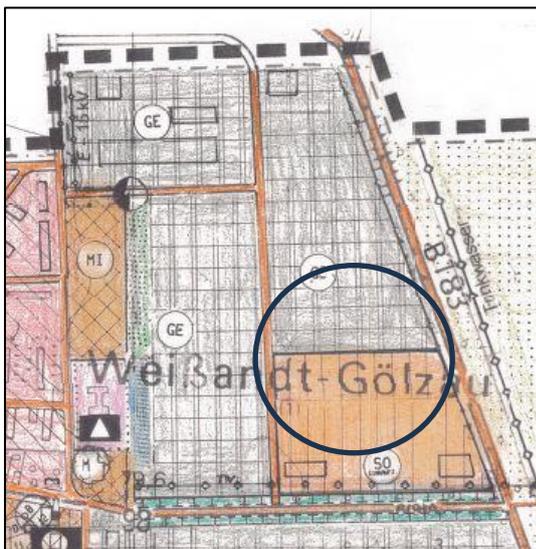
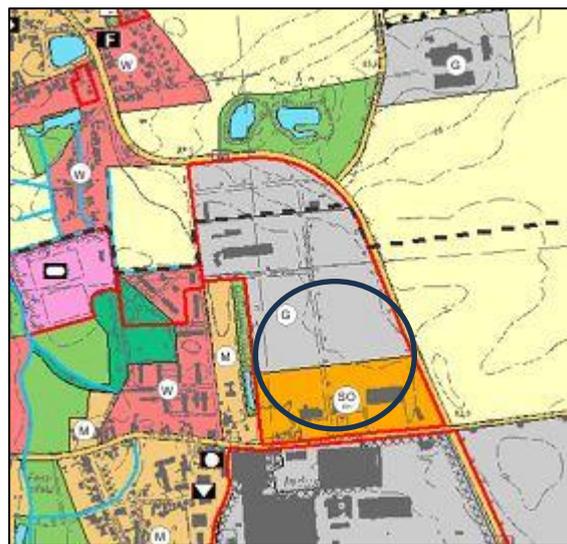


Abb.: FNP 2025 (Stand VE Mai 2024)



Quellen:

Stadt südliches Anhalt (alt) und <https://www.suedliches-anhalt.de/flaechennutzungsplaene> (neu)

Die Grundlage für die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes B1 im Vereinfachten Planverfahren bildet das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

Zugehörige Verordnungen sind:

- 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 - PlanzV 90 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S 1802).
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013 (GVBl. LSA S. 440), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.06.2024 (GVBl. LSA S. 150)

## **B Verfahren**

Werden durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann das vereinfachte Verfahren angewendet werden (§ 13 Abs. 1 BauGB).

Die „Grundzüge der Planung“ umschreiben die planerische Grundkonzeption, die die Gemeinden und Städte eigenverantwortlich in den Festsetzungen eines Bebauungsplans zu Grunde legen können. Mit dem vorliegenden Änderungsinhalt bleibt der planerische Grundgedanke des Bebauungsplanes unberührt. Der planerische Wille der Stadt an diesem Standort eine Bebauung in der Nutzung als „Sonder- und Gewerbegebiet“ zu ermöglichen bleibt erhalten.

Nach § 13 Abs. 1 BauGB kann die Stadt das vereinfachte Verfahren anwenden, wenn

- 1) die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,
- 2) keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter bestehen und
- 3) keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

### **zu 1) keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben**

Dies bedeutet, dass durch die Änderung des Bebauungsplanes keine Vorhaben zugelassen werden, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

→ mit dem geplanten Änderungsinhalt ist kein Vorhaben, welches einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, geplant.

### **zu 2) keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter**

Hiermit sind die nach Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH- Richtlinie) geschützten Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000: FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete) gemeint (§ 32 BNatSchG).

→ mit dem vorliegend geplanten Änderungsinhalt des Bebauungsplanes erfolgt keine Beeinträchtigung oben genannter Schutzgüter

**zu 3) keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen nach § 50 Satz 1 BImSchG**

Nach § 50 Satz 1 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

Erläuterung zum Artikel 3 Nr. 13 RL 2012/18/EU: „schwerer Unfall“

Ein Ereignis - z.B. eine Emission, einen Brand oder eine Explosion größeren Ausmaßes – das sich aus unkontrollierten Vorgängen in einem unter dieser Richtlinie fallenden Betrieb ergibt, dass unmittelbar oder später innerhalb oder außerhalb des Betriebs zu einer ernsten Gefahr für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt führt und bei dem ein oder mehrere gefährliche Stoffe beteiligt sind.

→ der vorliegende geplante Änderungsinhalt des Bebauungsplanes umfasst keine raumbedeutsame Planung mit Nutzungen die schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete hervorruft

Es ist festzustellen, dass mit der vorliegenden Änderungsabsicht kein Vorhaben, welches die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung hat, vorbereitet wird.

Auch liegen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB vor. Es sind weiterhin bei der Planung keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten.

→ Die Voraussetzung für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB ist somit gegeben.

## C Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Bei der Änderung eines Bauleitplanes sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB anzuwenden. Der § 13 BauGB eröffnet die Möglichkeit ohne frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB mit dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB zu beginnen.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB findet in Form einer Veröffentlichung der Entwurfsunterlagen für einen Monat im Internet, das heißt mit einer Einstellung der Entwurfsunterlagen auf der Homepage der Stadt Südliches Anhalt, statt. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet erfolgt eine analoge, öffentliche Auslegung im Papierformat. Die Planunterlagen liegen dazu im Bauamt der Stadt Südliches Anhalt zu jedermanns Einsichtnahme und Abgabemöglichkeit einer persönlichen Stellungnahme schriftlich, per E-Mail und / oder mündlich zur Niederschrift für die Dauer eines Monats öffentlich aus.

Die nach § 4 Absatz 2 BauGB von der Änderung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden von der Veröffentlichung im Internet benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden und -städten erfolgt gemäß § 2 Abs. 2 BauGB.

Die abgegebenen Stellungnahmen werden dann in öffentlicher Sitzung durch den Stadtrat der Stadt Südliches Anhalt ausgewertet und abgewogen. Im Anschluss kann über den Abschluss des Änderungsverfahrens befunden werden.

Die Satzungsänderung des Bebauungsplanes ist nach Inkrafttreten in das Internet einzustellen (§ 10 a Abs. 2 BauGB).

## D Verfahrensschritte

|                                    |            |                               |
|------------------------------------|------------|-------------------------------|
| Aufstellungsbeschluss zur Änderung | 29.04.2025 | Beschl.Nr. EGSA-SR-17-04/2025 |
| Billigung- und Auslegungsbeschluss | 27.08.2025 | Beschl.Nr. ....               |
| Bekanntmachung Auslegung Entwurf   | .....      | Amtsblatt Nr. ....            |
| Beteiligung der Öffentlichkeit     |            |                               |
| Beginn Auslegung                   | .....      |                               |
| Ende Auslegung                     | .....      |                               |
| Beteiligung der Behörden           | .....      |                               |

Die Verfahrensschritte werden im Rahmen der Planfortschreibung kontinuierlich fortgeschrieben. Eine Verfahrensübersicht für die Änderung des Bebauungsplanes wird der Verfahrensdokumentation zum Bebauungsplan beigelegt.

Die Verfahrensvermerke und textlichen Festsetzungen werden mit auf die abschließende Planausfertigung des Satzungsexemplars aufgebracht. Damit ist gewährleistet, dass Zeichnung und Text auch für den Laien immer im Zusammenhang zu sehen sind.

## **E Anlass der Änderung**

Teilflächen des Plangebietes des Bebauungsplanes werden bereits seit über drei Jahrzehnten gewerblich genutzt. Damit endlich eine weitere, positive Entwicklung stattfinden kann, muss der rechtskräftige Bebauungsplan B1 auf einer Teilfläche geringfügig geändert werden.

Das Institut für Kunststofftechnologie und -recycling e.V. (IKTR) ist seit vielen Jahren am Standort in Weißandt-Görlau tätig. Es ist ein Unternehmen welches seit über 30 Jahren im Bereich der Forschung und Entwicklung von neuen Polymer- und Additivmaterialien, der Verarbeitung von Polymeren und dem Recycling von Kunststoffen tätig ist.

Das IKTR plant, sich am etablierten Standort baulich zu erweitern. In der geplanten Erweiterung ist ein Kompetenzzentrum für Recycling und Upcycling von Kunststoffabfällen vorgesehen. Das bedeutet eine Investition in einen für die Zukunft mehr und mehr nachgefragt werdenden, nachhaltigen Forschungsbereich. Mit der Erweiterung und Investition erhöhen sich die Kapazitäten des Institutes und somit die Strahlkraft weit über die Stadtgrenzen als auch über die Region Anhalt-Bitterfeld hinaus.

Folgende Vorgaben aus dem Rechtsplan stehen der Erweiterung entgegen:

- Vorgabe der Nutzung als Sondergebiet als Einzelhandel
- Darstellung der Baugrenzen zwischen dem Sonder- und Gewerbegebiet
- Festgesetzte und somit vorgegebene Anzahl der Vollgeschosse im Gewerbegebiet

## **F Bereich der Änderung**

Der Bereich der in Rede stehenden 1. Änderung zum Bebauungsplan B1 umfasst lediglich einen Teilbereich inmitten des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Der Änderungsbereich wird wie folgt beschrieben:

Gemarkung: Weißandt-Görlau  
Flur: 5  
Flurstücke: 1228, 145/38, 1229  
tlw. 1245, tlw. 145/19, tlw. 145/20, tlw. 145/21

Der Änderungsbereich betrifft die geplante Grundstücksfläche des vom Institut für Kunststofftechnologie und -recycling e.V. (IKTR) beabsichtigten Planvorhabens sowie unmittelbar angrenzende, betroffene Bereiche zur Einbindung in den Bestandsplan.

## G Inhalt der Änderung

Das Plangebiet „Sonder- und Gewerbegebiet Weißandt-Görlau Nord-Ost“ wird seit vielen Jahren gewerblich und für Handelseinrichtungen genutzt. Zur Änderung zwischen bestehendem Bebauungsplan und zukünftiger Nutzung ergeben sich nachfolgend genannte Änderungen, die die Grundzüge der Planung im Wesentlichen nicht verändern:

- Abgrenzung der Art der baulichen Nutzung zwischen Gewerbe- und Sondergebiet muss nach Süden verschoben werden
  - Gewerbegebiet endet südlich der Flurstücke 1228/1229
  - Sondergebiet beginnt nördlich der Flurstücke 1228/1229
- Anpassung der Baugrenzen in die jeweilige Nutzung
- Erhöhung der Zahl der Vollgeschosse im Gewerbegebiet von II auf III.

Damit die Nutzung zur Erweiterung des IKTR zulässig wird, sind die Änderungen notwendig. Gegenüber dem Rechtsplan werden insgesamt nur geringfügige Änderungen vorgenommen.

Es liegt nun in der Entscheidung der Stadt und der behördlichen Abstimmung, ob der Wirtschaftsstandort weiterentwickelt werden kann.

## H Grünflächen

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist die grünordnerische Bewertung und Bilanzierung seit dem Jahr 2004 anhand der „Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt“ durchzuführen.

Zum Stand der Rechtskraft des Bebauungsplanes B1 im Jahr 1993 lag kein derartiges, zwingend anzuwendendes Bewertungsmodell vor. In den Unterlagen zum rechtskräftigen Bebauungsplan sind zeichnerisch Grünflächen sowie Baumanpflanzungen und Baumerhalt rings um den Geltungsbereich dargestellt.

In der Begründung mit Stand 23.04.1993 heißt es dazu:

### 1.7.3. Freiflächengestaltung und Begrünung

Das Sonder- und Gewerbegebiet soll durch anzulegende Begrünungsanlagen so gestaltet werden, daß sich dieses Gelände an das vorhandene anpaßt.  
Das Gebiet umfaßt ca. 19,5 ha, davon werden nur 16 ha für die Bebauung genutzt, so daß eine umfangreiche Begrünung gestaltet werden kann.  
Weiterhin ist ein Staubecken und eine Bepflanzung im Bereich Schule/Wohnsiedlung vorgesehen.

Die Gemeinde wird das in der Gemarkung befindliche Unland am Ortsteil Klein-Weißandt sanieren und begrünen.

Konkretere Textliche Festsetzungen sieht der rechtskräftige Bebauungsplan nicht vor.

Entlang der Bundesstraße B 183 und ringsum um des Plangebiet wurde die Erhaltung, das Anpflanzen von Bäumen und auch Sträuchern festgelegt. Auch ein Grünstreifen, wahrscheinlich als Straßenbegleitgrün gedacht, ist im Rechtsplan zu erkennen. Weitere grünordnerische Maßnahmen können nach derzeitigem Kenntnisstand nicht abgelesen werden

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes B1 wird das Gewerbegebiet nach Süden zulasten der Sondergebietsfläche erweitert. Mit der Vergrößerung wird das Flurstück 145/38 mit einer Flächengröße von 1.167 m<sup>2</sup> als Gewerbegebiet überplant.

Im Rechtsplan von 1993 befand sich diese Fläche außerhalb der Baugrenze und durfte nicht bebaut werden. Mit der Änderung wird nun eine Bebauung zulässig und gemäß Lageplan zur Realisierung des Bauvorhabens auch notwendig. In der folgenden Abbildung ist der Lageplan dargestellt:

Abb.: Lageplan zum IKTR Zentrum (Stand April 2025)



Quelle: Entwurfsverfasser: Vollack GmbH & Co.KG, April 2025

Somit geht die Grünfläche zwischen den bisherigen Gebietsabgrenzungen mit einer Größe von ca. 1.167 m<sup>2</sup> verloren, aber mit der Verschiebung bzw. Verkleinerung der Baugrenze im Gewerbegebiet werden ebenso wiederum Grünflächen gewonnen.

Im Geltungsbereich der 1. Änderung wurde der Grünstreifen entlang der Bundesstraße B 183 im Gewerbegebiet erheblich vergrößert, da die Fläche zur Erweiterung des IKTR ausschließlich weiter westlich des Teilflurstückes 1245 erfolgt. Somit wird die Baugrenze auch nur für den Bereich festgelegt auf der die Erweiterung stattfinden soll.

Bezüglich des ökologischen Fußabdruckes innerhalb eines Gewerbegebietes ist es positiv anzumerken, dass Grünflächen erhalten bleiben und sich entwickeln können.

Der Baumbestand an der Bundesstraße B 183 wird als Erhalt festgesetzt (M 1). Für die neu festgesetzte Grünfläche von ca. 5.000 m<sup>2</sup> ändert sich dem Grunde nach mit der Planung nichts und soll als solche erhalten bleiben (Biotoptyp: PYY). Sie ist mit dem Symbol M 2 in der Planzeichnung dargestellt.

→ Der vorliegende Änderungsinhalt lässt im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan keine naturschutzfachlichen Qualitätsverluste erwarten.

→ Im Gegenteil, die Quantität der Grünflächen erhöht sich und die Grünflächen werden verbindlich festgesetzt.

## I Artenschutzrechtliche Vorschriften

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) unterscheidet zwischen besonders und streng geschützten Arten. Streng geschützte Arten bilden eine Teilmenge der besonders geschützten Arten, d.h. jede streng geschützte Art ist auch besonders geschützt.

### Streng geschützte Arten

1. Arten, die in der Artenschutzverordnung (BArtSchV) in Spalte 2 aufgeführt sind
2. Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie
3. Arten, die im Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97 aufgeführt sind

### Besonders geschützte Arten

1. Alle streng geschützte Arten
2. Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang B der EG-VO Nr. 338/97 aufgeführt sind
3. „Europäische Vogelarten“ (alle in Europa wild lebende Vogelarten)

Im § 44 des BNatSchG wird der Umgang mit besonders geschützten Tierarten geregelt.

### Es gelten folgende Verbotstatbestände:

|                             |  |
|-----------------------------|--|
| § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG: | Verbot wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, sie zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.  |
| § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG  | Verbot, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. |

|                             |  |
|-----------------------------|--|
| § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG: | Verbot, Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. |
| § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG: | Verbot, wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.                                   |

Nach § 14 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen.

Pflanzenstandorte von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind auf der betreffenden Fläche nicht bekannt und auch nicht zu erwarten. Die Betroffenheit europäischer Vogelarten (Nist-, Brut-, Nahrungs- und Zufluchtsraum) ist nicht auszuschließen. Eine vorübergehende Störung solcher Arten bei Bauausführung ist nicht ausgeschlossen. Tiere, die sich dort aufhalten oder dort reproduzieren, können jedoch auf angrenzende Grünbereiche ausweichen.

In den Textlichen Festsetzungen zur vorliegenden 1. Änderung wurde eine textliche Festsetzung zur Baufeldfreimachung aufgenommen. Um das Töten und Verletzen von Tierarten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG zu vermeiden, dürfen Baufeldfreimachungen nur außerhalb der Vogelbrutzeit, d.h. in der Zeit vom 1. Oktober bis Ende Februar, erfolgen. Eine Zerstörung von Gelegen bzw. die Tötung von Nestlingen in den Nestern von Brutvögeln kann dadurch vermieden werden.

Im Rahmen der Aufstellung vorliegender 1. Änderung wurde kein separater artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. Für eine Neubebauung auf bisherigen Freiflächen sollen die artenschutzrechtlichen Verbote im einzelnen Baugenehmigungsverfahren erörtert werden.

## **J Umweltschutz - Auswirkungen auf die Schutzgüter**

Der Bauleitplan soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung künftiger Generationen miteinander in Einklang bringen und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.

Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen (§ 1 Abs. 5 BauGB).

**Für die vorliegende 1. Änderung werden die Auswirkungen auf die Schutzgüter ausschließlich hinsichtlich des Änderungsinhaltes betrachtet.**

### 1. Schutzgut Mensch

Im Schutzgut Mensch sind die Daseinsansprüche des Menschen hinsichtlich des Wohnens und der Erholung verankert. Der Mensch und dessen Umfeld sind grundsätzlich von störenden Umwelteinflüssen zu verschonen. Mit dem geplanten Änderungsinhalt erfolgt keine Beeinträchtigung der Erholungsfunktion.

Bei Betrachtung des vorliegend geplanten Änderungsinhalts ist kein zusätzlicher Eingriff in das Schutzgut Mensch erkennbar.

→ Für das Schutzgut Mensch sind im Zusammenhang mit dem Änderungsinhalt keine erheblich negativen Auswirkungen zu erwarten.

### 2. Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf der Grundlage des Naturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ebenso sind ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Das Gebiet wird entsprechend seiner Ausweisung als Sonder- und Gewerbegebiet genutzt. Im Vergleich zum Rechtsplan wird die Baugrenze verkleinert, Grünflächen erweitert und Bäume, die im Bestand sind, zum Erhalt festgesetzt. Mit dem geplanten Änderungsinhalt werden zusätzlichen Eingriffe für die Pflanzenwelt und Lebensräume von Tieren wertvollen Flächen vorbereitet.

→ Für die Pflanzenwelt und Lebensräume von Tieren sind im Zusammenhang mit dem Änderungsinhalt jedoch keine erheblich negativen Auswirkungen zu erwarten.

### 3. Schutzgut Boden/Fläche

Im Gesetz zum Schutz des Bodens (BBodSchG) sind die Ziele und Grundsätze des Bodenschutzes für die natürlichen Funktionen formuliert. Maßnahmen des Bodenschutzes bestehen zunächst im sparsamen Umgang mit dem nicht vermehrbaren Schutzgut Boden/Fläche gemäß § 1a Abs. 2 BauGB. Das heißt, die natürlichen Bodenfunktionen weitestgehend zu erhalten.

Das Gebiet wird entsprechend seiner Ausweisung als Sonder- und Gewerbegebiet genutzt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich unterschiedliche gewerbliche Nutzungen mit z.T. hohem Versiegelungsgrad. Die zulässige Überbauung wird durch die festgesetzte Grundflächenzahl geregelt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie dicht beziehungsweise intensiv der Boden eines Grundstücks versiegelt oder überbaut werden darf.

Durch die GRZ wird die zulässige Grundfläche errechnet und somit der Mindestanteil der Freiflächen auf einem Grundstück definiert. Der Änderungsinhalt sieht keine Veränderung an der bisher festgesetzten Grundflächenzahl von 0,8 im GE und 0,7 im SO vor.

→ Für das Schutzgut Boden/Fläche sind im Zusammenhang mit dem Änderungsinhalt jedoch keine erheblich negativen Auswirkungen zu erwarten.

#### 4. Schutzgut Wasser

Wasser ist ein Bestandteil des Naturhaushaltes und Lebensraum für Tiere und Pflanzen und gehört zu den Lebensgrundlagen des Menschen.

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung i.S. von § 1 Abs. 5 BauGB so zu berücksichtigen, dass auch nachfolgende Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offenstehen. Gewässer sind Bestandteil des Naturhaushaltes und Lebensraum für Tiere und Pflanzen und gehört zu den Lebensgrundlagen des Menschen. Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden.

Grundwasser ist ein Rohstoff, der sich regenerieren und erneuern kann. Hauptlieferant für den Grundwasservorrat ist versickerndes Niederschlagswasser. Es sorgt dafür, dass die Grundwasservorkommen der Speichergesteine im Untergrund aufgefüllt werden. Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich der 1. Änderung nicht vorhanden.

Hinsichtlich der Niederschlagsentwässerung wird auf Abschnitt K „Ver- und Entsorgung“ der Begründung zur 1. Änderung verwiesen.

→ Für das Schutzgut Wasser sind im Zusammenhang mit dem Änderungsinhalt keine erheblich negativen Auswirkungen zu erwarten.

#### 5. Schutzgut Luft und Klima

Das Schutzgut Luft ist die Besonderheit und Lebensgrundlage des Menschen. Durch Luftverunreinigungen werden neben der menschlichen Gesundheit aber auch die Schutzgüter wie Pflanzen, Tiere, Kultur- und Sachgüter beeinträchtigt. Auf Luftverunreinigungen wie Staub, Ruß, Rauch, Gase, Dämpfe und Geruchsstoffe sind wiederum Belastungen des Klimas zurück zu führen. Mit der Erweiterung einer Forschungseinrichtung (IKTR – Institut für Kunststofftechnologie und -recycling e. V.) als Kompetenzzentrum für das Recycling von Kunststoffabfällen werden keine Luftverunreinigungen entstehen.

→ Erheblich negative Auswirkungen auf Luft und Klima sind im Zusammenhang mit dem Änderungsinhalt nicht zu erwarten.

## 6. Schutzgut Landschaft

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Landschaft stehen das Landschaftsbild und die optischen Eindrücke des Betrachters im Vordergrund. Erhebliche raumbedeutsame Umweltauswirkungen auf das Landschaftsbild sind verbunden mit Beeinträchtigungen der Vielfalt, Eigenart oder Schönheit der Landschaft.

Mit der vorliegenden Änderungsabsicht erfolgen kein Verlust wertvoller Landschaftsbestandteile, keine Beeinträchtigung von Sichtbeziehungen sowie keine nachteilige Prägung des Landschaftsbildes durch wesensfremde, bauliche Anlagen. Die Planungsabsicht im eigentlichen Sinne ändert sich nicht. Es erfolgt nur eine Verschiebung der Gewerbefläche.

→ Für das Schutzgut Landschaft sind im Zusammenhang mit dem Änderungsinhalt keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

## **K Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes B1 wird teilweise seit über 30 Jahren bereits gewerblich und durch Handelseinrichtungen genutzt. Für den Bestand ist davon auszugehen, dass die Ver- und Entsorgung weiterhin sichergestellt ist hinsichtlich:

- Trinkwasser
- Schmutzwasser
- Löschwasser
- Niederschlagswasser
- Elektroenergie
- Telekom.

Der Planungsanlass der vorliegenden Änderung ist wie unter Abschnitt E „Anlass der Änderung“ beschrieben ausschließlich die geplante Standorterweiterung des ansässigen Forschungszentrums geplant.

### Niederschlagswasserableitung

Für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer (Grund- und Oberflächengewässer) ist nach den §§ 8, 9 und 12 des Wasserhaushaltsgesetz eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen und eine qualitative Bewertung gemäß DWA-Merkblatt 153 durchzuführen.

Auch für die Ableitung von Niederschlagswasser von befestigten Flächen und der gezielten Versickerung (Sickerschacht, Versickerungsmulden, Regenrückhaltebecken u.dgl.m.) ist bei der Unteren Wasserbehörde die Erlaubnis einzuholen.

Gemäß § 69 Abs. 1 Wassergesetz LSA (WG LSA) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nicht erforderlich für das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser, wenn das Niederschlagswasser auf Dach-, Hof- oder Wegeflächen von Wohngrundstücken anfällt und auf dem Grundstück versickert werden soll.

Nach derzeitigem Kenntnisstand kann das Niederschlagswasser vom Änderungsbereich nicht in das öffentliche Netz abgeführt werden. Es ist anzunehmen, dass entsprechende Maßnahmen getroffen werden müssen.

Ein Abgleich zum Umgang mit dem anfallenden Oberflächenwasser wird aus dem Beteiligungsverfahren erwartet. Hierzu werden die Stellungnahmen des Entsorgungunternehmens (AZV) sowie der unteren Wasserbehörde angefordert.

Die schadlose Ableitung von Niederschlagswasser / Oberflächenwasser stellt für die Region mit wenig Vorflutern stets eine Herausforderung dar. Deshalb gibt es vielfältige Überlegungen und jeder Einzelfall ist individuell für sich zu betrachten, mit jeweils unterschiedlichen und für den Einzelfall angepassten Lösungsansätzen und Konzeptionen.

Die Einleitung des Niederschlagswassers (Überlauf / Entleerung der Zisternen) in einen Bachlauf stellen eine Gewässerbenutzung im Sinne des § 9 des WHG – Wasserhaushaltsgesetzes - dar, wofür nach § 8 in Verbindung mit § 12 WHG eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist. Hinweise zur Antragstellung findet der Gewässerbenutzer unter <https://www.anhalt-bitterfeld.de/umweltamt-wasser/niederschlagswasser.html>.

Im Rahmen der zur Bauleitplanung nachgelagerten Objektplanung muss der jeweilige Bauherr für sein konkretes Bauvorhaben den Nachweis erbringen, ob das Niederschlagswasser zwischengespeichert (Retentionsmaßnahmen) und azyklisch abgeleitet werden kann (Genehmigung AZV) oder über ein dezentrales System, bestehend aus Entwässerungsrinnen und/oder Mulden-Rigolen-Elementen und/oder offenen Versickerungsbecken und/oder Sickerschächten gedrosselt versickern kann (untere Wasserbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld).

Das bedeutet: Zu einem Baugesuch ist ein Entwässerungskonzept mit einer hydraulischen Berechnung zu erstellen und ggf. eine wasserrechtliche Genehmigung bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen, wonach das anfallende Niederschlagswasser der beantragten, gewerblichen Erweiterungsfläche auf dem beantragten Grundstück versickert (verbracht) werden darf. Hierfür ist der Nachweis durch ein Fachingenieurbüro zu erbringen.

Zielstellung sollte sein, dass das anfallende Niederschlagswasser vollständig auf dem Grundstück zurückgehalten und versickert (verblieben / durch Verdunstung abgeführt) wird. Ein Notüberlauf ist in einem solchen Fall nicht erforderlich.

Dieses Verfahren steht im Einklang zur Gesetzgebung, wonach eine Versickerung (ein Verbringen auf eigenem Grundstück) des Niederschlagswassers, stets der Einleitung in ein Gewässer vorzuziehen ist, sofern es die örtlichen geologischen Beschaffenheiten gewährleisten. Die Bodenbeschaffenheit ist durch einen Baugrundkundler mittels Durchführung von Versickerungsnachweisen abzugleichen.

Eine Begrünung von Dachflächen stellt eine Retentionsmaßnahme dar, welche in die Entwässerungskonzeption einbezogen werden sollte.

## **L Zusammenfassung**

Die 1. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes B1 steht in grundsätzlicher Übereinstimmung mit dem Interesse der Stadt Südliches Anhalt den Planbereich des Bebauungsplanes für das in Rede gestellte Baugrundstück so zu ändern, dass sich das ortsansässige Institut für Kunststofftechnologie und -recycling e.V. (IKTR) am Standort erweitern kann.

Gerade bei Bebauungsplänen älteren Datums zeigt es sich des Öfteren, dass getroffene Festsetzungen nicht mehr den aktuellen Vorstellungen entsprechen oder dass zum damaligen Zeitpunkt gängige Regeln der Technik, Orientierungsrichtlinien oder praktikable Handhabungen im Bereich Städtebau wenig Beachtung fanden.

Dies hatte immer wieder zur Folge, dass immer wieder Anträge auf Befreiung von einzelnen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes gestellt wurden.

Durch die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplanes B1 werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, so dass die Durchführung der Änderung im Vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB möglich ist.

## M Verfahrensvermerke Rechtsplan

Nachfolgend werden die Verfahrensvermerke aus dem Rechtsplan abgebildet. Somit kann sichergestellt werden, dass der Bebauungsplan B 1 „Sonder- und Gewerbegebiet Weißandt-Görlau Nord-Ost“ in Weißandt-Görlau am 23.04.1993 Rechtskraft erlangt hat.

Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 22.02.1991  
07.09.1992

Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln von 14.02.1991 bis zum 21.03.1991 durch *Erlegt*

W-Görlau, 21.01.1993  
(Ort, Datum, Siegelabdruck)

*Erlegt*  
(Unterschrift)  
Der Bürgermeister

Gnatsch, 21.01.1993  
(Ort, Datum, Siegelabdruck)

*Erlegt*  
(Unterschrift)  
Der Bürgermeister
2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 4 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 3 BauZVO beteiligt worden.

W-Görlau, 21.01.1993  
(Ort, Datum, Siegelabdruck)

*Erlegt*  
(Unterschrift)  
Der Bürgermeister

Gnatsch, 21.01.1993  
(Ort, Datum, Siegelabdruck)

*Erlegt*  
(Unterschrift)  
Der Bürgermeister
3. Die frühere Bürgerbesetzung vom 05.09.1992 durchgeführt worden.

W-Görlau, 21.01.1993  
(Ort, Datum, Siegelabdruck)

*Erlegt*  
(Unterschrift)  
Der Bürgermeister

Gnatsch, 21.01.1993  
(Ort, Datum, Siegelabdruck)

*Erlegt*  
(Unterschrift)  
Der Bürgermeister
4. Die von der Planung betroffenen öffentlichen Belange sind mit Schreiben vom 29.08.1992 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

W-Görlau, 21.01.1993  
(Ort, Datum, Siegelabdruck)

*Erlegt*  
(Unterschrift)  
Der Bürgermeister

Gnatsch, 21.01.1993  
(Ort, Datum, Siegelabdruck)

*Erlegt*  
(Unterschrift)  
Der Bürgermeister
5. Die Gemeindevertretung hat am 21.01.1993 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

W-Görlau, 21.01.1993  
(Ort, Datum, Siegelabdruck)

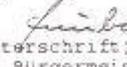
*Erlegt*  
(Unterschrift)  
Der Bürgermeister

Gnatsch, 21.01.1993  
(Ort, Datum, Siegelabdruck)

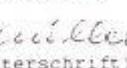
*Erlegt*  
(Unterschrift)  
Der Bürgermeister

6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, sowie die Begründung liegen ab dem Zeitpunkt vom 02.02.1993 bis zum 25.04.1993 während folgender Zeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können,  
in der Zeit vom 02.02.1993 bis zum 25.04.1993 durch Aushang - ortsüblich bekanntgemacht worden.

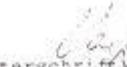
(Ort, Datum, Siegelabdruck) Weißandt-Görlau  
Weißandt-Görlau, 21.01.1993 (Unterschrift)   
Der Bürgermeister

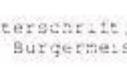
(Ort, Datum, Siegelabdruck) Gnetsch  
Gnetsch, 21.01.1993 (Unterschrift)   
Der Bürgermeister

7. Bescheinigung  
Hiernit wird bescheinigt, daß die Darstellung der Grundstücksgrenze mit dem Katasterplan übereinstimmen.

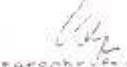
(Ort, Datum, Siegelabdruck) Köthen  
Köthen, 20.01.1993 (Unterschrift)   
Der Bürgermeister

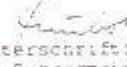
8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 04.02.1993 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
25.04.1993

(Ort, Datum, Siegelabdruck) Weißandt-Görlau  
Weißandt-Görlau, 25.04.1993 (Unterschrift)   
Der Bürgermeister

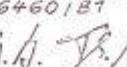
(Ort, Datum, Siegelabdruck) Köthen  
Köthen, 25.04.1993 (Unterschrift)   
Der Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wurde am 04.02.1993 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplans wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung am 04.02.1993 genehmigt.

(Ort, Datum, Siegelabdruck) Weißandt-Görlau  
Weißandt-Görlau, 04.02.1993 (Unterschrift)   
Der Bürgermeister

(Ort, Datum, Siegelabdruck) Gnetsch  
Gnetsch, 12.02.1993 (Unterschrift)   
Der Bürgermeister

10. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 18.02.93 Az.: 25.2-21102- mit 25.02.1993 und Hinweis - bereit. Ka 6460187 Auflagen

Dessau, 18.02.93  
(Ort, Datum, Siegelabdruck) Dessau  
Bezirksregierung Dessau (Unterschrift)   
i.A. Dr. Nsh  
Der Bürgermeister

11. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschlus der Gemeindevertretung vom \_\_\_\_\_ erfüllt, die Hinweise sind beachtet.  
 Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom \_\_\_\_\_ Az.: \_\_\_\_\_ bestätigt.

(Ort, Datum, Siegelabdruck)

(Unterschrift)  
 Der Bürgermeister

(Ort, Datum, Siegelabdruck)

(Unterschrift)  
 Der Bürgermeister

12. Die Bebauungspl.ansatz, Beschlus und aus der Planzeichnung und dem Text, wird hiermit angefertigt

(Ort, Datum, Siegelabdruck)

19.09.1993  
 G. Gölzau



(Unterschrift)  
 Der Bürgermeister

(Ort, Datum, Siegelabdruck)

Gn 215 ch. 23.04.93

(Unterschrift)  
 Der Bürgermeister

13. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erwarten ist, sind

in der Zeit vom 09.03.1993 bis zum 05.04.1993 durch Aushang - ortsüblich bekanntgemacht worden.  
 In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsstellen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 54 Abs. 2 Nr. 4 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB) hingewiesen worden.  
 Die Satzung ist am 09.03.1993 in Kraft getreten.

(Ort, Datum, Siegelabdruck)

G. Gölzau



(Unterschrift)  
 Der Bürgermeister

(Ort, Datum, Siegelabdruck)

Gn 215 ch. 23.04.1993

(Unterschrift)  
 Der Bürgermeister

