

**Zusammenfassende Erklärung  
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 35 "Nahversorgungsstandort Ber-  
liner Straße" der Stadt Coswig (Anhalt)  
in der Fassung vom 05.10.2022**

---

**NAHVERSORGUNGSSTANDORT  
BERLINER STRASSE  
VORHABENBEZOGENER B-PLAN NR. 35  
ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG**

gem. § 10a (1) BauGB

**05.10.2022**

## **Zusammenfassende Erklärung über das Ergebnis des Gesamtverfahrens gemäß § 10a Abs. 1 BauGB**

---

### **1. PLANUNGSZIEL**

Die nachfolgende Zusammenfassende Erklärung gibt Auskunft im Rahmen der Bekanntmachung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 35 "Nahversorgungsstandort Berliner Straße" der Stadt Coswig (Anhalt) über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden; des Weiteren, wie das Planwerk nach der Abwägung mit den geprüften und im Verfahren angeregten, anderweitigen Planungsmöglichkeiten beschlossen wurde.

Das Planungsziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 35 "Nahversorgungsstandort Berliner Straße" bestand darin, das Baurecht für den Ersatzneubau eines bisher "kleinflächigen" Lebensmitteldiscountmarktes, verbunden mit einer Erweiterung der Verkaufsfläche bereitstellen zu können. Für den bestehenden Lebensmittelmarkt kann am Standort zwischen der Berliner Straße und Hohe Straße kein nachhaltiger wirtschaftlicher Betrieb mehr sichergestellt werden, da der bestehende Marktstandort aufgrund seiner in die Jahre gekommenen Baustruktur und den Sortimentspräsentationsmöglichkeiten zunehmend geringere Konkurrenzfähigkeit am Markt besitzt. Letzteres hängt auch zusammen mit der Ertüchtigung bzw. Modernisierung oder dem Neubau weiterer Lebensmittelversorgungsmärkte im Stadtgebiet von Coswig (Anhalt), insbesondere im Hinblick auf die hier vertretenen Möglichkeiten einer zeitgemäßen Warenpräsentation.

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 35 "Nahversorgungsstandort Berliner Straße" wird die Zulässigkeit von großflächigem Handel mit Sortimenten der Nahversorgung geregelt. Der Lebensmittelmarkt am vorgenannten Standort stellt ein wichtiges Element im gesamtstädtischen Zusammenhang hinsichtlich der Versorgungsinfrastruktur mit Waren des kurzfristigen (täglichen) Bedarfs für den hieran angebotenen Teil des Stadtgebietes von Coswig (Anhalt) dar.

Die Voraussetzung für die Zulässigkeit eines großflächigen Lebensmittelmarktes ist eine entsprechende Regelung zu den zulässigerweise handelbaren zentrenrelevanten Sortimenten für die Nahversorgung am Standort des Einzelhandelsbetriebes, um keine schädlichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Altstadt vorzubereiten. Die Ergebnisse der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Coswig (Anhalt) legen dar, dass die Vereinbarkeit, insbesondere auch mit den raumordnerischen Belangen und Erfordernissen gegeben ist.

## **2. BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE UND DER BETEILIGUNGSVERFAHREN / ABWÄGUNG**

Für die Ermittlung der von der Planung betroffenen umweltrelevanten Belange hat die Stadt Coswig (Anhalt) im Rahmen der Bearbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 35 "Nahversorgungsstandort Berliner Straße" eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht dokumentiert sind (s. Kapitel 8.).

Innerhalb dieser Umweltprüfung wurden übergeordnete Planungen, wie Landes- und regionalplanerische Festlegungen sowie immissionsschutzrelevante Rahmenbedingungen in Bezug auf den Planungsraum ausgewertet und durch örtliche Bestandsaufnahmen ergänzt. D. h., diese Grundlagen wurden dem Planungsziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gegenübergestellt. Im Plangebiet besteht bereits ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche unter 800 m<sup>2</sup>. Der Marktstandort befindet sich in einem mischgebietstypisch bebauten Teil der Stadt Coswig (Anhalt). Ein direkter Bezug zur freien Landschaft der Umgebung der Stadt ist nicht gegeben.

Der Abgleich der Umweltbelange im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vollzog sich für das vorliegende Planverfahren über eine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 1 BauGB) im April/Mai 2020 bis zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB, im November/Dezember 2021.

Die in den Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen vorgebrachten Anregungen zu umweltrelevanten Belangen betrafen in erster Linie Beurteilungen von Auswirkungen des beabsichtigten Vorhabens im Hinblick auf mögliche Folgen im Rahmen der Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers, aufgrund der zusätzlich zulässigen Bodenversiegelung. Zudem ergingen Anregungen zu den Ersatzpflanzungen im Zusammenhang mit der naturschutzfachlichen Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich. Die Thematik der schadlosen Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers wurde über die Festsetzung eines entsprechenden Regenwasserrückhalte- und versickerungsbereiches im Rahmen der vorliegenden Planung gelöst. Anregungen zu Ersatzpflanzungen für Gehölze fanden über Festsetzungen für die Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ihren Niederschlag im vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Einvernehmlich wurde mit der oberen Immissionsschutzbehörde die Nachweisführung zum Schallimmissionsschutz einschließlich der eventuellen Konkretisierung durch technische und organisatorische Maßnahmen auf das Baugenehmigungsverfahren verlagert.

Im Hinblick auf die Belange des Artenschutzes wurde ebenfalls auf den Vollzug des Bebauungsplanes abgestellt, bei welchem im Vorfeld von Baumaßnahmen eine entsprechende Grundstücksbegehung durchgeführt und eine ökologische Bauüberwachung zu veranlassen ist. Beides wurde Gegenstand des Durchführungsvertrages zur vorhabenbezogenen Planung.

Alle Anregungen zu umweltrelevanten Belangen konnten – teilweise durch Hinweise – in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Ergebnis der Abwägung berücksichtigt werden. Grundsätzlich konnten vor allem Anregungen im Verfahren keinen Niederschlag finden, wenn sie sich auf die konkrete Objektplanung im Rahmen der Umsetzung bezogen oder Gegenstand von Privatmeinungen waren bzw. politische Appelle beinhalteten.

Die v. g. und alle weiteren Anregungen und Hinweise wurden gemäß § 1 Abs. 7 BauGB durch den Stadtrat der Stadt Coswig (Anhalt) in der Sitzung am 07.04.2022 abgewogen. In gleicher Sitzung wurde der Satzungsbeschluss gefasst. Eine Genehmigung der vorhabenbezogenen Bebauungsplanung gemäß § 10 Abs. 2 BauGB wurde erforderlich, da diese nicht aus einem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt ist. Die Genehmigung wurde durch die höhere Verwaltungsbehörde (Landkreis Wittenberg) unter Aktenzeichen: 63-01943-2022-40 mit Datum vom 07.07.2022 ohne Auflagen erteilt.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 35 "Nahversorgungsstandort Berliner Straße" erfolgte im Amtsblatt der Stadt Coswig (Anhalt) am 29.09.2022. Damit wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 35 "Nahversorgungsstandort Berliner Straße" am selben Tage rechtskräftig. Es besteht seitens der Stadt Coswig (Anhalt) die Überzeugung, dass sich der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 35 "Nahversorgungsstandort Berliner Straße" im Rahmen seines Vollzuges im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in den Kontext der Nahversorgung des Gemeindegebietes integrieren lässt und ein Ausgleich der vorbereiteten Eingriffe gewährleistet werden kann.

Über ein im 3-Jahres-Rhythmus stattfindendes Monitoring erfolgt die Wirkungskontrolle der Festsetzungsgegenstände der nunmehr abgeschlossenen und durch Bekanntmachung rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanung Nr. 35 "Nahversorgungsstandort Berliner Straße".

Stadt Coswig (Anhalt), den 30.05.2022

  
.....  
Oberbürgermeister

**Der Bürgermeister**  
**Stadt Coswig (Anhalt)**  
Am Markt 1  
06869 Coswig (Anhalt)  
Tel. (034903) 6100  
[www.coswiganhalt.de](http://www.coswiganhalt.de)