

**Komponenten der Strategischen Umweltprüfung  
(einschließlich Vorprüfung des Einzelfalls) für den Umweltbericht  
zum Bebauungsplan Nr. 19 "Buroer Feld", der Stadt Coswig (Anhalt)  
in der Fassung vom 13.06.2008**

---

**BUROER FELD  
BEBAUUNGSPLAN NR. 19  
Anhang 2 zur Bebauungsplanbegründung**

---

**13.06.2008**

Büro für Stadtplanung Dr. Ing. W. Schwerdt, Münzgasse 28, 04107 Leipzig

**Komponenten der Strategischen Umweltprüfung (einschließlich Vorprüfung des Einzelfalls) für den Umweltbericht  
zum Bebauungsplan Nr.19 "Buroer Feld" der Stadt Coswig (Anhalt)**

---

|  | Seite     |
|--|-----------|
| <b>1.0 VORBEMERKUNG</b>  | <b>4</b>  |
| <b>1.1 Rechtlicher Rahmen</b>  | <b>4</b>  |
| <b>1.2 Vorgehen</b>  | <b>5</b>  |
| <b>2.0 EINLEITUNG</b>  | <b>5</b>  |
| <b>3.0 UMWELTAUSWIRKUNGEN/ VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS</b>  | <b>6</b>  |
| <b>3.1 Merkmale des Vorhabens</b>  | <b>6</b>  |
| 3.1.1 Größe des Vorhabens  | 6         |
| 3.1.2 Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft   | 6         |
| 3.1.3 Abfallerzeugung  | 7         |
| 3.1.4 Umweltverschmutzungen und Belästigungen  | 7         |
| 3.1.5 Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien  | 8         |
| <b>3.2 Standort des Vorhabens</b>  | <b>8</b>  |
| 3.2.1 Bestehende Nutzung des Gebietes  | 8         |
| 3.2.2 Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes   | 8         |
| 3.2.3 Belastbarkeit der Schutzgüter unter Berücksichtigung der Schutzgebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien, Schutzgebiete) | 9         |
| <b>3.3 Merkmale der möglichen Auswirkungen</b>   | <b>12</b> |
| 3.3.1 Ausmaß der Auswirkungen (geografisches Gebiet und Bevölkerung)   | 12        |
| 3.3.2 Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen   | 12        |
| 3.3.3 Schwere und Komplexität der Auswirkungen   | 12        |
| 3.3.4 Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen  | 13        |
| 3.3.5 Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen  | 14        |
| <b>3.4 Zusammenfassung</b>   | <b>14</b> |
| <b>4.0 UMWELTAUSWIRKUNGEN / SCHUTZGUTBEZOGENE ERMITTLEMENT</b>   | <b>15</b> |
| <b>4.1 Zustand der Umwelt einschließlich Vorbelastungen</b>  | <b>15</b> |
| 4.1.1 Naturraum  | 15        |
| 4.1.2 Vorhandene und geplante Nutzungen  | 15        |
| 4.1.3 Entwicklung ohne das Vorhaben  | 16        |
| 4.1.4 Schutzgut Mensch   | 16        |
| 4.1.5 Schutzgut Pflanzen und Tiere   | 16        |
| 4.1.6 Schutzgut Boden  | 17        |
| 4.1.7 Schutzgut Wasser   | 18        |
| 4.1.8 Schutzgut Klima / Luft   | 18        |
| 4.1.9 Schutzgut Landschaft   | 18        |

|            |  |           |
|------------|--|-----------|
| 4.1.10     | Schutzwert Kultur- und sonstige Sachgüter                                | 19        |
| 4.1.11     | Wechselwirkungen   | 19        |
| <b>4.2</b> | <b>Ermittlung der Umweltauswirkungen</b>                                 | <b>20</b> |
| 4.2.1      | Schutzwert Mensch  | 20        |
| 4.2.2      | Schutzwert Pflanzen und Tiere  | 22        |
| 4.2.3      | Schutzwert Boden   | 23        |
| 4.2.4      | Schutzwert Wasser  | 23        |
| 4.2.5      | Schutzwert Klima / Luft  | 24        |
| 4.2.6      | Schutzwert Landschaft  | 25        |
| 4.2.7      | Schutzwert Kultur- und Sachgüter   | 26        |
| <b>4.3</b> | <b>Zusammenfassung</b>   | <b>27</b> |
| <b>5.0</b> | <b>VERMEIDUNG, VERMINDERUNG, KOMPENSATION VON<br/>UMWELTAUSWIRKUNGEN</b> | <b>28</b> |
| <b>5.1</b> | <b>Kompensationsmaßnahmen</b>  | <b>29</b> |
| <b>5.2</b> | <b>Festsetzungen</b>   | <b>30</b> |
| <b>6.0</b> | <b>EINGRIFFS-/AUSGLEICHSBILANZ</b>                                       | <b>33</b> |
|            | <b>Tabelle: B-Plan Neufassung</b>  | <b>34</b> |
|            | <b>Tabelle: Externe Maßnahmen</b>  | <b>37</b> |
| <b>7.0</b> | <b>FFH-VERTRÄGLICHKEIT / PROGNOSIS</b>                                   | <b>38</b> |
| <b>7.1</b> | <b>Rahmenbedingungen</b>   | <b>38</b> |
| <b>7.2</b> | <b>Schutz- und Erhaltungsziele, Entwicklung</b>                          | <b>39</b> |
| <b>7.3</b> | <b>Potentielle Auswirkungen</b>  | <b>41</b> |
| <b>7.4</b> | <b>Zusammenfassung</b>   | <b>42</b> |
| <b>8.0</b> | <b>VERTRÄGLICHKEIT MIT WELTERBE DESSAU-WÖRLITZER GARTENREICH</b>         | <b>43</b> |
| <b>8.1</b> | <b>Rahmenbedingungen</b>   | <b>43</b> |
| <b>8.2</b> | <b>Gründe für den flächenhaften Denkmalschutz</b>                        | <b>43</b> |
| <b>8.3</b> | <b>Prognose zur Verträglichkeit</b>                                      | <b>44</b> |
| <b>8.4</b> | <b>Protokoll zur Visualisierung</b>                                      | <b>45</b> |
| <b>9.0</b> | <b>ERGEBNISSE DER SCHALLTECHNISCHEN UNTERSUCHUNGEN</b>                   | <b>46</b> |

## 1.0 VORBEMERKUNG

### 1.1 Rechtlicher Rahmen

Für das Gebiet besteht ein Bebauungsplan (1994), der in Teilen umgesetzt wurde. D. h., das mit dem B-Plan Nr. 19 "Buroer Feld" verbundene Vorhaben findet nicht mehr in einer Situation nach § 35 BauGB "unbeplanter Außenbereich" statt. Das Verfahren zum Ursprungsentwurf ist abgeschlossen; es liegt eine rechtskräftiger Bauleitplanung vor, auf deren Grundlage die im Gebiet bisher ansässigen Betriebe die entsprechenden Genehmigungen und Zulassungen erhielten, die weiterhin Rechtskraft behalten.

#### **BauGB und SUP(UP)**

Der B-Plan wird nach den Vorgaben des Baurechts erstellt, das mit dem EAGBau vom 24.06.2004 wirksam wurde und nunmehr die allgemeine Pflicht zur Erstellung von Umweltberichten für B-Pläne vorsieht. Die begleitend zur Bauleitplanung durchzuführende Umweltprüfung (UP), hinsichtlich der möglichen Auswirkungen der Planinhalte auf die Schutzgüter der Umwelt, ist in einem eigenständigen Kapitel in ihren Ergebnissen darzustellen, wozu auch Angaben zur Alternativenprüfung und Umweltbeobachtung (Monitoring) zählen.

#### **UVPG**

Im UVPG bestehen nach wie vor die Regelungen zur anlagenbezogenen Prüfung von Umweltauswirkungen und zur Prüfung von Vorhaben der Liste aus Anlage 1. Mit der Änderung des UVPG vom August 2001 wurde die Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben um Bauvorhaben und städtebauliche Projekte erweitert. Ein Novum stellte die Einführung der Vorprüfung des Einzelfalls dar (§ 3c UVPG). Für bestimmte Pläne und Vorhaben, die aufgrund ihrer Größe oder Leistung die festgelegten Werte erreichen oder überschreiten, ist zu prüfen, inwieweit durch das jeweilige Vorhaben (hier Bauleitplanung) nachteilige Umweltauswirkungen ausgelöst werden (§ 3a UVPG). Hierbei handelt es sich um eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der unter Anlage 2 des Gesetzes aufgeführten Kriterien. Die Kriterien beziehen sich auf projekt- und standortbezogene Merkmale und möglichen Auswirkungen des Vorhabens.

Für das hier zu untersuchende Vorhaben B-Plan Buroer Feld ergibt sich neben den Vorschriften zur Umweltprüfung und zum Umweltbericht nach dem BauGB anhand des UVPG die Durchführung der SUP (UP), die im Umweltbericht zu dokumentieren ist. Gleichzeitig überschreitet die im B-Plan vorgesehene Baufläche den Schwellenwert für städtebauliche Projekte aus der Anlage 1 UVPG (s. o.), demnach ist gem. Punkt 18.8. Anlage 1 zum UVPG die sog. Vorprüfung des Einzelfalls anhand der Kriterien der Anlage 2 zum UVPG durchzuführen. Damit sollen gleichzeitig die Anforderungen der SUP erfüllt werden, damit keine "Doppelprüfung" der Umweltauswirkungen erfolgt.

## **NatSchG, Fachgutachten**

Um den genannten Maßgaben zu entsprechen, wird zunächst die Umweltrelevanz des Vorhabens betrachtet. Dabei werden im Anschluss an die überschlägige Betrachtung der zu erwartenden Umweltauswirkungen die Auswirkungen des Vorhabens auf die einzelnen Schutzgüter dargelegt. Ebenso wird die FFH-Relevanz untersucht und die zur Ermittlung potenzieller Umweltauswirkungen bzgl. des Dessau-Wörlitzer Gartenreichs durchgeführte Visualisierung dokumentiert. Weiterhin werden die zur Bestimmung möglicher Immissionswirkungen notwendigen Expertisen dargestellt (zusammenfassende Darstellung des Schalltechnischen Gutachtens).

Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgt abschließend im Zuge einer Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung nach dem Bewertungsmodell LSA (RdErl. v. 16.11.2004, geändert d. RdErl. v. 24.11.2006), welche zum B-Plan erstellt wird. Diese Bilanz bildet die Basis für die folgenden Aussagen über Art, Gestalt und Umfang der naturschutzrechtlich begründeten Vermeidungs-, Verminderungs- und Kompensationsmaßnahmen, die über die Aufnahme in den B-Plan Rechtsverbindlichkeit erhalten sollen.

### **1.2 Vorgehen**

Die Umweltprüfung soll abschließend nach den Vorschriften des BauGB erfolgen, wozu die Darstellung der Ergebnisse in einem Umweltbericht gehört. Der Umweltbericht des Bebauungsplans wird als Zusammenfassung und allgemein verständlich die einzelnen Komponenten der Umweltprüfung darstellen. Die umfangreicheren Angaben der verschiedenen berührten Sachverhalte (Komponenten der Strategischen Umweltprüfung) werden hier im Folgenden dargestellt, thematische Karten und weitere Unterlagen werden ggf. im Verfahren ergänzt.

Gliederung und Aufbau orientieren sich am Kriterienkatalog aus Anhang 2 UVPG und an den Maßgaben für den Umweltbericht n. Anhang zu §§ 2 (4) und 2a BauGB sowie den Anforderungen aus § 14g UVPG, damit die Übertragbarkeit gewährleistet ist.

## **2.0 EINLEITUNG**

Das Vorhaben sieht auf einer Gesamtfläche von 24,39 ha im Westen der Stadt Coswig (Anhalt) Bebauung in Form von Gewerbegebieten vor. Das Plangebiet reicht dabei von der B 187 im Norden bis an einen Verbindungs weg im Süden, der parallel zur Elbe, oberhalb des "Brennickel" verläuft. Im Osten wird das Gelände von einem als "offenes Gerinne" ausgebauten Graben begleitet (außerhalb des Geltungsbereiches), der in die Elbe mündet. Das Gerinne führt aus den weiter nördlich gelegenen Gewerbegebieten anfallendes Oberflächenwasser ab. Im Südosten schließt sich das Gelände der Kläranlage an das Plangebiet an, die Umgebung wird südlich der B 187 von ausgeräumten Ackerflächen und Gewerbeflächen bestimmt. Nördlich der B

187 erstreckt sich ein kompakter, historisch gewachsener Gewerbe- bzw. Industriestandort.

Der B-Plan soll gegenwärtig hauptsächlich die Ansiedlung eines Logistikzentrums der Firma NETTO bauleitplanerisch vorbereiten, weiterhin wird der Bestand der bereits ansässigen Unternehmen gesichert und in die Neuplanung integriert. Dazu sieht der B-Plan Gewerbegebiete, Erschließungsstraßen und zur Aufnahme und Rückhaltung des Oberflächenwassers notwendige Retentionsflächen vor, zur Eingrünung werden begleitend zu den Gebietsgrenzen Grünflächen vorgesehen.

Die nordwestlichen Erweiterungsbereiche sollen für den notwendigen Kreuzungsausbau ("Knoten") im Zuge der Neugestaltung der Zufahrt zum Gewerbegebiet dienen bzw. ergeben sich durch interne Flächenneuorganisation (Verlagerung infolge Flächentausch).

### **3.0 UMWELTAUSWIRKUNGEN/ VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS**

Da im vorliegenden Fall das Erreichen des Schwellenwerts nach Nr. 18.8 i. V. m. Nr. 18.7. Anlage 1 UVPG von 100.000 m<sup>2</sup> Grundfläche (versiegelte Fläche) mit den Festsetzungen des B-Planes überschritten wird, soll hier u. a. nach den Vorgaben der Kriterien der Anlage 2 UVPG vorgegangen werden (sog. Einzelfallvorprüfung).

Das Vorgehen dient dabei auch zur Ermittlung möglichst umfassender Basisinformationen, die den weiteren Planungsprozess unterstützen.

#### **3.1 Merkmale des Vorhabens**

##### **3.1.1 Größe des Vorhabens**

Der rd. 24,39 ha große Bebauungsplan Nr. 19 "Buroer Feld" wird neben rd. 17,78 ha Gewerbegebieten insgesamt ca. 1,86 ha Verkehrsfläche und ca. 4,69 ha Grünflächen (öffentliche und privat) vorsehen. Die Retentionsflächen befinden sich innerhalb der Gewerbegebiete, sie beschreiben u. a. die nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

##### **3.1.2 Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft**

Die Planung sieht neben der planungsrechtlichen Sicherung bestehender gewerblicher Nutzung die Umwandlung landwirtschaftlicher Fläche in Baugebiete mit einem hohen Anteil Versiegelungsfläche vor. Dies war auch bereits Inhalt des bestehenden rechtskräftigen B-Planes, der mit den Ansiedlungen an der B 187 in Teilen Umsetzung fand, aber bisher nicht "ausgeschöpft" wurde. Mit der Realisierung des geplanten Logistikzentrum wäre dies der Fall. Durch die beabsichtigten Grundflächenzahlen von 0,8 - die bedingt durch die Anforderungen des Betriebes bzgl. der Oberflächenbefestigung (LKW-Verkehr) angenommen werden kann - wird die dauerhafte Inan-

spruchnahme von Grund und Boden planerisch vorbereitet. Offene, versickerungsfähige Bodenoberfläche wird als Standort für Gebäude und Straßen befestigt. Lebensräume von Pflanzen und wildlebenden Tieren werden in Teilbereichen für intensive, anthropogene Nutzungen umgewandelt. Das Landschaftsbild wird dauerhaft umgewandelt, die Landschafts- und Raumwahrnehmung wird durch die Größe und Höhe der Baukörper maßgeblich verändert.

### 3.1.3 Abfallerzeugung

Mit der Realisierung des Vorhabens werden gewerbliche Abfälle erzeugt. Die Entstehung von Sondermüll ist zum Zeitpunkt der vorliegenden Planung nicht bekannt und anhand der Art der ansässigen Betriebe und der sich ansiedelnden Einrichtungen nicht erwartbar zu prognostizieren.

### 3.1.4 Umweltverschmutzungen und Belästigungen

Mit der Realisierung des Vorhabens entstehen Emissionen. Dabei können verschiedene Quellen unterschieden werden: das Verkehrsaufkommen der Bundesstraße und der Zufahrtsverkehr in das Gewerbegebiet, der Zielverkehr und der "interne" Verkehr des Logistikzentrums. Neben dem LKW-Verkehr des Liefern und Abtransportierens der Waren muss auch der PKW-Verkehr der Mitarbeiter berücksichtigt werden.

Zur genaueren Beurteilung zu erwartender Immissionsbelastungen werden schalltechnische Untersuchungen durchgeführt und die Ergebnisse des Schalltechnischen Gutachtens bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt. Die Kernaussagen werden zusammenfassend im Kapitel zu den schalltechnischen Untersuchungen dargestellt, außerdem bezogen auf die betroffenen Schutzgüter in den folgenden Ausführungen. Betroffen sind möglicherweise empfindliche Nutzungen mit hohen Schutzzansprüchen (Ferienhausgebiet, Allgemeines Wohngebiet) am westlichen Ortsrand von Coswig (Anhalt) und – soweit zulässig und gewollt – Wohnnutzungen im Gewerbegebiet selbst.

Die im Südosten an den Geltungsbereich grenzende Kläranlage erhielt 1993 die Genehmigung, bei der die Planung des Gewerbegebietes "Buroer Feld" noch nicht rechtskräftig aber bekannt war und berücksichtigt wurde. Im entsprechenden Verfahren ergaben sich keine Hinweise auf erhebliche Beeinträchtigungen bzgl. Geruchsentwicklung, so dass hier auch für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes und das Logistikzentrum gegenwärtig keine Erheblichkeit erwartet wird.

Auf Grund der Ausführungsart der Kläranlage ist weder zum gegenwärtigen Zeitpunkt des Betriebes, noch für die Endausbaustufe zu entnehmen, dass ungesunde Arbeitsverhältnisse, welche besonderer Schutzvorkehrungen bedürfen würden, zu verzeichnen sind. Es wird davon ausgegangen, dass, wenn auf dem Betriebsgelände der Kläranlage selbst keine weitergehenden Auflagen bzw. Maßnahmen zur Durchsetzung gesunder Arbeitsverhältnisse

erforderlich werden, auch in deren unmittelbarer Nachbarschaft von gesunden Arbeitsverhältnissen ausgegangen werden kann. Zweitweise auftretende Geruchsemissionen unterliegen damit der subjektiven Wahrnehmung und stellen keine Gefährdung im Sinne einschlägiger Geruchsimmissionschutz- oder Arbeitsstättenrichtlinien dar.

Zudem erfolgen auf der der Kläranlage zugewandten Gebäudeseite des gegenwärtig in Rede stehenden Vorhabens der Ansiedlung eines Logistikzentrums die An- und Auslieferungsvorgänge durch LKW. Die Ladevorgänge erfolgen an Innenrampen mit Torrandabdichtung. Demzufolge befinden sich zugewandt der Kläranlage lediglich temporäre Arbeitsverhältnisse, der Hauptanteil ständiger Arbeitsplätze befindet sich im Inneren des zukünftigen Logistikzentrums.

### 3.1.5 Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien

Risiken dieser Art sind zum Zeitpunkt der vorliegenden Planung nicht absehbar. Hinzuweisen wäre hier auf die Empfindlichkeit des Bodens gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen. Bei sachgemäßem Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen, z. B. im Bereich der vorgesehenen Betriebstankstelle sind hier keine akuten Gefährdungen zu erwarten.

## 3.2 Standort des Vorhabens

### 3.2.1 Bestehende Nutzung des Gebietes

Das Plangebiet weist in Teilbereichen bestehende Bebauung und Versiegelungsfläche sowie Straßen auf, die bisher nicht ausgeschöpften Baugebiete stellen sich als Landwirtschaftsflächen (Acker, Ansaatgrünland) dar. Außerhalb des Plangebietes, südlich anschließend in Richtung Elbe sind mit dem "Brennickel" sowie im Uferbereich gut entwickelte, dichte Gehölzbestände in standortheimischer, naturnaher Zusammensetzung vorhanden. Die Elbe ist Gewässer 1. Ordnung und Bundeswasserstraße.

### 3.2.2 Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes

Hinsichtlich der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes ordnet der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Anhalt-Zerbst das Plangebiet der Landwirtschaft und teilweise der Siedlungsfläche zu und weist ihm damit in der Beurteilung eine untergeordnete Bedeutung zu. Der Umweltzustand stellt sich auf Grund der intensiven Nutzung bereits als überprägt und naturfern dar, wäre jedoch bei Aufgabe der Nutzung in einen naturnäheren Zustand umwandelbar (heutige potenzielle natürliche Vegetation). Der Erholungswert dieses Bereiches ist aufgrund der derzeitigen Nutzung bzw. Gestaltung gering.

Die Landschaftsgestalt insgesamt ist mit den Niederterrassen und dem Elbufer als Zeugnis der naturräumlichen Entwicklung jedoch als besonders empfindlich und bedeutsam i. S. der landschaftlichen Eigenart hervorzuheben. Dies gilt für die Topografie an sich (Niederterrassen) und auch besonders für die Gehölzbestände (außerhalb des Geltungsbereiches) im Übergang zum heutigen eingedeichten Flusslauf der Elbe, die als überregionale Biotopverbundseinheit und als Rückgrat der nationalen und internationalen Schutzgebietskulissen (s. u.) fungiert.

### 3.2.3 Belastbarkeit der Schutzgüter unter Berücksichtigung der Schutzgebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien, Schutzgebiete)

#### 3.2.3.1 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete gem. §§ 32-38 BNatSchG, (§§ 44ff NatSchG LSA):

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 "Buroer Feld" selbst ist nicht von Schutzgebieten i. o. g. S. betroffen, jedoch befinden sich solche in unmittelbarer Nähe.

Entwicklungsziel ist der Erhalt und die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustands der vorhandenen gemeldeten Lebensräume nach Anhang I und der dafür charakteristischen Arten nach Anhang II der FFH-Richtlinie:

- ausgedehnte Hartholzauenwälder im Komplex mit naturnahem Flusslauf, Wiesen, Altwässern und Weichholzauenresten
- komplette Vielfalt der Lebensraumtypen in verschiedenster Ausprägung
- zahlreiche Arten des Anhang II der FFH-RL und der Vogelschutz-RL
- FFH-Gebiet "Dessau-Wörlitzer Elbauen" DE 4041-304/FFH 0067
- Europäisches Vogelschutzgebiet "Mittlere Elbe einschließlich Steckby-Lödderitzer Forst" DE 4139-401/SPA 0001 LSA

Die für das FFH-Gebiet genannten Lebensräume und Arten gem. Anhang I und II der FFH-Richtlinie, kommen hauptsächlich auf der südlichen Seite der Elbe - dem Coswiger Heger - vor, jedoch birgt auch der "Brennickel" Naturpotential, weshalb die Unterschutzstellung als NSG verschiedentlich diskutiert wurde. Ein entsprechendes Verfahren ist aber derzeit nicht in konkreter Planung.

#### 3.2.3.2 Naturschutzgebiete gem. § 23 BNatSchG (§ 31 NatSchG LSA)

Naturschutzgebiete sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Für den südlich angrenzenden "Brennickel" besteht die Planung zur Unterschutzstellung als NSG (s. o.). Eine konkrete Flächenabgrenzung oder Schutzzweck-Formulierung wurde bisher nicht erstellt.

### 3.2.3.3 Nationalparks gem. § 24 BNatSchG (§ 30 NatSchG LSA)

Nationalparks sind innerhalb sowie in der Umgebung des Plangebietes nicht vorhanden.

### 3.2.3.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gem. §§ 25 und 26 BNatSchG (§§ 32 u. 33 NatSchG LSA)

Im Süden des Plangebietes erstreckt sich das Biosphärenreservat "Mittlere Elbe". Es handelt sich dabei um die Schutzzone III - Entwicklungs- und Regenerationszone mit der vorhandenen Ausweisung als Landschaftsschutzgebiet. Im gegenüber liegenden Gebiet des Coswiger Heger sind im Biosphärenreservat auch die hohen und höchsten Schutzzonen vertreten. Entlang der Elbe besteht das LSG "Mittelelbe", das westlich des Geltungsbereiches (westlich der Kläranlage) nach Norden bis an die B 187 heran reicht.

○ Eine Überlagerung mit dem Geltungsbereich des B-Planes ergab sich für die im Nordwesten vorgesehene Erweiterung des Plangebietes. Um hier rechtskonforme Zustände zu schaffen, wurde im Vorfeld der Aufstellung des B-Planes ein naturschutzrechtliches Verfahren zur Änderung der entsprechenden LSG-Verordnung geführt, das mit Veröffentlichung im Amtsblatt des Landkreises Anhalt-Zerbst am 22.02.2007 abgeschlossen ist. Zuständig ist die untere Naturschutzbehörde, die Ergebnisse des VO-Änderungsverfahrens sind von der Bauleitplanung weiter zu verfolgen/ zu übernehmen. Sie unterliegen keiner weiteren Abwägung.

- Biosphärenreservat "Mittlere Elbe" BR 0001 LSA
- Landschaftsschutzgebiet "Mittelelbe" LSG 0023 AZE

### 3.2.3.5 Geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG (§ 37 NatSchG)

○ Besonders geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht, jedoch mit dem "Brennickel" in der näheren Umgebung vorhanden. Der Gehölzbestand wird teilweise als Erlenbruchwald durch die Biotoptypen des LAU (digitale Daten, 2006) beschrieben und ist damit als geschütztes Biotop gem. § 37 NatSchG LSA anzusprechen. Die Bestände der Gehölze am Elbufer sind als Feldgehölze, Ufergehölze und - wenn die Artenzusammensetzung sich entsprechend darstellt - als Reste von Auwald gem. § 37 NatSchG LSA zu schützen.

### 3.2.3.6 Wasserschutzgebiete gem. § 19 des Wasserhaushaltsgesetzes oder nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellschutzgebiete gem. § 143-144 WG LSA sowie Überschwemmungsgebiete gem. § 32 des Wasserhaushaltsgesetzes, § 96 WG LSA

Das Planungsgebiet befindet sich nicht in einem gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebiet, es liegt nördlich der Schutzdeiche und gilt nicht als Überschwemmungsgefährdet. Die Elbufer sind bis zum Deich im LEP-LSA unter Ziffer 3.3.3 und im REP A-B-W Ziffer 5.3.3.3.1 als Vorranggebiet für den Hochwasserschutz "Elbe" festgelegt.

3.2.3.7 Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind

Durch den PKW- und LKW-Verkehr auf der stark befahrenen B 187, die als Durchfahrtsstraße fungiert, entstehen Lärmemissionen, die z. T. auch bis in die Nachtstunden wirken. Ebenso ergeben sich Schallemissionen durch die bestehenden Gewerbe im Planungsgebiet sowie nördlich der Bundesstraße.

3.2.3.8 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des Raumordnungsgesetzes

Die Stadt Coswig (Anhalt) ist im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W Ziffer 5.2.3) als Grundzentrum eingestuft. Coswig (Anhalt) wird dort weiterhin unter Ziffer 5.4.5 als regional bedeutsamer Standort für Wassersportanlagen festgelegt. Darauf nimmt die Marina-Planung am ehemaligen Hafen bezug. Für den Plangeltungsbereich trifft die Aussage des REP unter Punkt 5.4.1.2 zu, der Coswig/Kliken als landesbedeutsamen Schwerpunktstandort für Industrie und Gewerbe, aufgrund der günstigen Infrastrukturanbindung ausweist.

3.2.3.9 In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder -gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind

Im Plangebiet ist kein Baudenkmal vorhanden. In der weiteren Umgebung sind innerhalb der Ortslage verschiedenen Schutzobjekte anzutreffen. Das gesamte Gelände jenseits des Hochufers der Elbe, insbesondere auch die Bereiche der Mündungen der aus dem Fläming kommenden Bäche, sind archäologisch relevant, aufgrund der zu erwartenden Zeugnisse ur- und frühgeschichtlicher Besiedlung. Neben Siedlungsresten wurden bei Untersuchungen der letzten Jahre auch Gräberfelder festgestellt. Die für den Geltungsbereich ursprünglich bestehenden Festsetzungen von Bodendenkmalen wurden für die seinerzeit festgesetzten Baufelder aufgehoben. Dazu erfolgte im Nachgang des bestehenden rechtskräftigen B-Planes die Durchführung eines Verfahrens zur Aufhebung durch Herauslösung der Flächen aus dem archäologischen Flächendenkmal "Coswig Buroer Feld", so dass nun für diese Bauflächen kein Denkmalschutz mehr besteht.

Das Dessau-Wörlitzer Gartenreich trägt seit 2000 den Status Welterbe der UNESCO; seine Kernzone reicht südlich bis an die Elbe, das Plangebiet befindet sich auf der gegenüber liegenden Seite die als Pufferzone ausgewiesen ist. Die Besonderheit dieses flächenhaften Denkmalcharakters ergibt sich aus dem Zusammenspiel einer Vielzahl von Baudenkmälern mit der Umgebung, die als bewusst komponierte Kulturlandschaft sowohl reine Nutzflächen, als auch sorgfältig gestaltete Bereiche vereint. Sie dient als Hintergrund, vor dem sich die Wirkung der Einzeldenkmale umso besser entfaltet, wobei die Sichtachsen ganz entscheidenden Anteil an der Gesamterscheinung des

Dessau-Wörlitzer Gartenreichs haben. Aufgrund des geschilderten Denkmalcharakters sind die Blickbeziehungen daher besonders empfindlich gegenüber Veränderungen.

### **3.3 Merkmale der möglichen Auswirkungen**

#### **3.3.1 Ausmaß der Auswirkungen (geografisches Gebiet und Bevölkerung)**

Das rd. 24,39 ha große Plangebiet befindet sich im Westen der Kleinstadt Coswig (Anhalt). Das Gebiet grenzt südlich unmittelbar an die B 187 an und erstreckt sich nach Süden Richtung Elbe. Mit der Inbetriebnahme des NETTO-Logistikzentrums werden sich entsprechende Verkehrsbewegungen zum einen durch den Betrieb, in Form von LKW-Verkehren, aber auch PKW-Verkehren der Mitarbeiter ergeben. Als Auswirkung auf die Bevölkerung ist in positiver Hinsicht die Schaffung von Arbeitsplätzen zu erwarten.

#### **3.3.2 Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen**

Das Vorhaben besitzt aufgrund der geografischen Lage, der Art und des Maßes der Bebauung keinen grenzüberschreitenden Charakter.

#### **3.3.3 Schwere und Komplexität der Auswirkungen**

Erheblich betroffen durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ist das Schutzgut Boden, da durch die Versiegelung der natürliche Boden entfernt, das Bodenleben zerstört und die Versickerungsfähigkeit sowie die Fähigkeit zur Grundwassererneubildung auf ein Minimum reduziert wird.

Betroffen ist auch das Umweltgut Tiere und Pflanzen (Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften), wenn durch die Bebauung bisher relativ ungestörter Lebensraum in Anspruch genommen wird bzw. die Bereiche mit entsprechender Lebensraumfunktion nicht mehr als Aufenthaltsraum oder Nahrungsbiotop zur Verfügung stehen. Insbesondere bei störungsempfindlichen Arten besteht die Gefahr der Verdrängung.

Hinsichtlich der Emissionsproblematik ist unter dem Aspekt schädlicher Lärm-entwicklung/Schallschutz der zu erwartende Verkehr besonders beachtlich, weil er auch während der Nachtstunden stattfinden wird. Hierzu müssen differenziertere Aussagen durch ein Schallgutachten ermittelt werden ( vgl. Kapitel zu den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung). Beachtlich ist dabei neben den Auswirkungen des zu erwartenden betriebsbedingten Verkehrs auch dessen Fernwirkung hinsichtlich der Bebauung am westlichen Ortsrand von Coswig (Anhalt). Zumindest für die Nachtstunden kann erwartet werden, dass dort ein gewisser Immissionsbetrag aus dem geplanten Gewerbe "ankommen" wird. Betroffen ist dann auch der Mensch mit seinen Ruhe- und Erholungsbedürfnissen.

Anhand der Größe und der Höhenentwicklung der geplanten Gebäude muss mit einer dauerhaften, erheblichen Umgestaltung des Landschaftsbil-

des und dessen Erlebniswirksamkeit sowie Veränderungen des Raumeindrucks durch die vorgesehenen Baukörper gerechnet werden. Das Elbufer selbst wird im Landschaftsrahmenplan im Bereich des Planungsgebietes mit mittlerer Raumbedeutsamkeit beschrieben. Jedoch ist das angrenzende Welterbe Dessau-Wörlitzer Gartenreich besonders sensibel hinsichtlich landschaftlicher Veränderungen (vgl. Kapitel zur Verträglichkeit mit dem Welterbe).

Auswirkungen auf das archäologische Flächendenkmal kann durch Voruntersuchungen und dem Abtrag der entsprechenden Bodenschichten in ähnlicher Weise wie beim Ursprungsplan entgegen gewirkt werden.

Auf die übrigen Umweltgüter wirkt die Planung voraussichtlich in unerheblicher Weise. Die Auswirkungen auf das Biosphärenreservat "Mittlere Elbe" sind als gering zu bewerten. Erhebliche Auswirkungen auf den Lebensraum des Bibers im Coswiger Luch oder Coswiger Heger und auf die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes sind nicht zu erwarten.

Bezüglich der Auswirkungen auf das FFH-Gebiet wird die Vereinbarkeit hinsichtlich der inzwischen formulierten, "vorläufigen Schutz- und Erhaltungsziele" in einem gesonderten Abschnitt bewertet (vgl. "FFH-Verträglichkeit"), ebenso wird mit dem Thema Landschaftsbild/Kultur- und Sachgüter (Welterbe-Verträglichkeit: Dessau-Wörlitzer Gartenreich) und der Schallproblematik (Schalltechnische Untersuchungen und daraus resultierende Maßgaben) verfahren.

### 3.3.4 Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen

Mit der Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes treten die Auswirkungen direkt auf, da sie bauart- und nutzungsbedingt sind. Minimierungen können durch Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf den Freiflächen, emissionsarme Heizanlagen oder flächensparende Bebauung und die Organisation des "internen" Verkehrs durchgeführt werden. Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften treten in Form der Verdrängung unmittelbar mit der Umsetzung des Bebauungsplans auf soweit sie die Bauflächen betreffen. Minimierungsmaßnahmen können durch "Abstand halten" von wertvollen Bereichen, die Anlage von Pufferzonen oder ggf. die Schaffung von Ausweichbiotopen erfolgen.

Auswirkungen auf das Landschaftsbild treten mit der Realisierung der Baukörper unmittelbar und dauerhaft auf. Minimierungsmaßnahmen können in Form von Höhenbeschränkungen, Farbwahl und Eingrünung insbesondere unter dem Aspekt der Einsehbarkeit aus dem Gartenreich und von der Stadt Coswig (Anhalt) aus festgeschrieben werden.

Die mit den zu erwartenden Schallemissionen verbundenen Auswirkungen treten unmittelbar betriebsbedingt auf und betreffen vor allem das Schutzgut Mensch und seine Erholungs- und Ruhebedürfnisse, ggf. auch die Erlebarkeit des Landschaftsraums in der Umgebung. Dies wird wahrscheinlich,

wenn die Geräusche des geplanten Gewerbegebietes auch über das Plangebiet hinaus bis in die zur Erholungs- und Freizeitnutzung bestimmten Bereiche, z. B. die "Marina" Coswig oder der Wohnnutzungen wirken. Hier müssen die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchungen dann als Maßgaben für Schutzvorkehrungen dienen.

### 3.3.5 Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen

Vorhabensbedingt sind die Umweltauswirkungen der geplanten Nutzung dauerhaft und nur durch Rückbau der baulichen Anlagen und Nutzungs-aufgabe reversibel.

## 3.4 Zusammenfassung

Das Plangebiet des B-Plan Nr. 19 "Büroer Feld" umfasst gesamt rd. 24,39 ha. Anhand der Größe und Nutzungsintensität der Baugebiete ist von einer erheblichen Gesamtversiegelung durch insgesamt 17,84 ha Gewerbegebiete mit GRZ von 0,8 auszugehen, zuzüglich der Verkehrs- und Erschließungsflächen von rd. 1,86 ha. Wahrscheinlich sind der Verlust aller dortigen natürlichen Bodenfunktionen, die Verdrängung von Flora und Fauna und kleinklimatische Veränderungen sowie der Bedarf an Anlagen zum Sammeln des anfallenden Oberflächenwassers, als Konsequenz des hohen Versiegelungsgrades. Die Grünflächen im Plangebiet sollen der Minderung der Umweltauswirkungen dienen, wozu auch die Erscheinung der sehr großen Baukörper im Landschaftsbild zählt. Insgesamt ca. 4,69 ha Grünfläche umrahmen dementsprechend die Gewerbeflächen, vor allem im südlichen Bereich werden zusammenhängende größere Flächen verortet.

Mit nachteiligen Umweltauswirkungen ist weiterhin durch die erwarteten Immissionen des unmittelbar mit dem Betrieb des Logistikzentrums verbundenen Verkehrs zu rechnen, der auch in den Nachtstunden stattfinden wird. Dazu zählen auch die Ruhe- und Erholungsbedürfnisse in der Umgebung, die sich wegen ihrer Eigenart besonders zur Erholung eignet und empfindliche Nutzungen am westlichen Ortsrand von Coswig (Anhalt).

Auf die Schutzansprüche der in der Nachbarschaft des Vorhabens vorhandenen Schutzgebiete des Naturschutzrechts und auf das Dessau-Wörlitzer Gartenreich als Welterbe muss Rücksicht genommen werden.

Eine direkte Beeinflussung der südlich des Plangebiets befindlichen naturnahen Landschaftsbereiche, das Biosphärenreservat "Mittlere Elbe", ist als gering zu bewerten. Erhebliche Auswirkungen auf den Lebensraum des Bibers im Coswiger Luch oder Coswiger Heger und auf die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes sind nicht zu erwarten.

Insgesamt wird erwartet, dass den z. T. erheblichen Auswirkungen des Vorhabens mit geeigneten Kompensationsmaßnahmen soweit entgegen gewirkt werden kann, dass keine erheblichen nachteiligen Umweltfolgen bestehen bleiben.

Vermeidbar sind Umweltfolgen insgesamt nicht, außer die Durchführung des Vorhabens findet nicht statt. Allerdings besteht während des vorliegenden Planverfahrens auch weiterhin die Rechtskraft des Ursprungsbebauungsplanes, der umsetzbar wäre und der als "kompensierbar" bewertet wurde (Genehmigung einschließlich Ausgleichsmaßnahmen).

## **4.0 UMWELTAUSWIRKUNGEN / SCHUTZGUTBEZOGENE ERMITTLEMENT**

Im Anschluss an die naturräumliche Einordnung des Planungsgebiets werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter vor dem Hintergrund ihres aktuellen Zustands beschrieben.

### **4.1 Zustand der Umwelt einschließlich Vorbelastungen**

#### **4.1.1 Naturraum**

Das Plangebiet wird der Buroer Niederterrasse zugeordnet. Der gesamte Bereich liegt im Übergang des Elbtals (Coswiger Aue) zum Vorfläming (Kliekener Hochfläche).

Als hpNV wäre lt. Landschaftsrahmenplan für den Bereich der sandigen Hochflächen subkontinentaler Eichen-Kiefernwald anzunehmen, der in der nicht mehr überfluteten Aue in Linden-Hainbuchenwald und Stieleichen-Hainbuchenwald übergeht, bevor er im Süden an der Elbe in Eschen-Ulmen-Auenwald wechselt.

#### **4.1.2 Vorhandene und geplante Nutzungen**

Der Bebauungsplan trifft gegenwärtig folgende Festsetzungen:

|                         |          |
|-------------------------|----------|
| Gewerbegebiete          | 17,84 ha |
| Straßenverkehrsflächen  | 1,86 ha  |
| Grünflächen, öffentlich | 0,16 ha  |
| Grünflächen, privat     | 4,53 ha  |

Für die Gewerbegebiete wird hier eine GRZ von 0,8 angenommen. Die Retentionsflächen innerhalb der Gewerbegebiete befinden sich auf den verbleibenden nicht überbaubaren Flächen (GRZ 0,2).

Die aktuelle Nutzung stellt sich überwiegend als noch unausgeschöpfte Baufläche in landwirtschaftlicher Nutzung dar. Teilbereiche werden auf der Grundlage des bestehenden B-Planes gewerblich genutzt, die ansässigen Betriebe sind über eine mit einigen Bäumen bestückte Straße erschlossen.

#### 4.1.3 Entwicklung ohne das Vorhaben

Ohne das Vorhaben wäre eine weitere Bebauung und Nutzung auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans (in Kraft getreten 1994) möglich. Damit einher ginge dann die großflächige Versiegelung zum Zweck der gewerblichen Nutzung, mit allen daraus resultierenden Umweltfolgen. Erwartbar wäre auch der Bau der geplanten Erschließungsstraßen im Gebiet und ein Anstieg der Verkehrsmengen auf der zuführenden Bundesstraße sowie im Gebiet selbst. Überwiegend würden dieselben Auswirkungen auf die Umweltschutgzüter ermöglicht, wie durch den hier zu behandelnden neuen Planungsansatz – abgesehen von den "neuen" Planinhalten bzgl. der Höhenentwicklung der Gebäude, der differenziert im Schallgutachten zu ermittelnden Maßgaben und der sich durch neue Rechtgrundlagen bzw. –folgen ergebenden Inhalte.

Auch bei Fortführung der "alten" Planung wären zur Kompensation der vom Vorhaben ausgehenden Beeinträchtigungen umfangreiche Maßnahmen notwendig. Die im "Ursprungsplan festgesetzten Flächen für Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen müssten entsprechend realisiert werden.

#### 4.1.4 Schutzgut Mensch

Der Mensch als Umweltgut mit Schutzansprüchen ist hinsichtlich gesunder Lebensbedingungen, einschließlich entsprechender Arbeitsverhältnisse und seiner Erholungs- und Ruhebedürfnisse für das Vorhaben relevant.

Auf Grund der Ausführungsart der Kläranlage ist weder zum gegenwärtigen Zeitpunkt des Betriebes, noch für die Endausbaustufe zu entnehmen, dass ungesunde Arbeitsverhältnisse, welche besonderer Schutzvorkehrungen bedürfen würden, zu verzeichnen sind. Es wird davon ausgegangen, dass, wenn auf dem Betriebsgelände der Kläranlage selbst keine weitergehenden Auflagen bzw. Maßnahmen zur Durchsetzung gesunder Arbeitsverhältnisse erforderlich werden, auch in deren unmittelbarer Nachbarschaft von gesunden Arbeitsverhältnissen ausgegangen werden kann. Zweitweise auftretende Geruchsemissionen unterliegen damit der subjektiven Wahrnehmung und stellen keine Gefährdung im Sinne einschlägiger Geruchsimmissions- schutz- oder Arbeitsstättenrichtlinien dar.

Verkehrslärm entsteht aktuell hauptsächlich durch den Verkehr auf der B 187 und wirkt teilweise bis in das Plangebiet. Wohnnutzungen und sonstige empfindliche Nutzungen oder Funktionen z. B. als Erholungsstätte werden gegenwärtig im Planungsgebiet nicht konstatiert. Empfindliche Nutzungen sind am westlichen Ortsrand von Coswig (Anhalt) vorhanden (Ferienhausgebiet, Camping, Wohnen).

#### 4.1.5 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Die vorhandenen Biotope wurden in Anlehnung an die Kartieranleitung für Sachsen-Anhalt (CIR-luftbildgestützte Biotoptypen- und Nutzungstypenkarte-

rung in Sachsen-Anhalt) und die Biotop- und Nutzungstypen des Bewertungsmodells für LSA (RdErl. v. 16.11.2004 geändert durch RdErl. v. 24.11.2006) erfasst, eine gesonderte faunistische Erhebung wurde nicht durchgeführt, die Angaben beruhen auf Zufallsbeobachtungen und Darstellungen anderer Quellen, z. B. des Landschaftsrahmenplans und den Standard-Datenbögen der "Natura 2000" - Erfassung.

Die relative Naturnähe des "Brennickels" und der Bewuchs an der Elbe bieten einen faunistischen Lebensraum, der sich nach Aufgabe des traditionellen Industriequartiers am westlichen Rand von Coswig (Anhalt) durch die nunmehr eingetretene relative Unstörtheit verbessert hat. Tiere aus der Umgebung erschließen sich nach Aufgabe von Nutzungen so Räume, die zunächst für den temporären Aufenthalt (Wanderbewegungen, Nahrungssuche) Bedeutung erlangen bzw. bei entsprechender Eignung auch für den Daueraufenthalt in Frage kommen.

Die sich am Elbufer erstreckenden Gehölzbestände sind als Feldgehölz, Ufergehölz oder - wenn die Artenzusammensetzung sich entsprechend darstellt - als Reste von Auwald gem. § 37 NatSchG LSA zu schützen. Der "Brennickel" weist Erlenbruchwald und Erlen-Eschenwald auf.

Der Geltungsbereich selbst stellt sich durchgängig als landwirtschaftliche Fläche dar, die durch dauerhafte intensive Nutzung (Acker/Ansaatgrünland) hinsichtlich der Natürlichkeit bereits eine deutliche Vorprägung aufweist. Flurgehölze oder sonstige gliedernde Landschaftselemente sind nicht vorhanden. Östlich des Plangebiets verläuft ein ausgebauter Graben als "Gerrinne", das anfallendes Oberflächenwasser Richtung Elbe abführt. Mit Ausnahme der ehemaligen Ackerflächen weist das Plangebiet lediglich einige Straßenbäume entlang der für die im Norden ansässigen Betriebe angelegten Erschließung auf und innerhalb der Gewerbegebiete kleine naturferne Zieranlagen (Beete mit Koniferen u. ä.).

#### 4.1.6 Schutzgut Boden

Im Plangebiet vorherrschend sind pleistozäne Talsande, aus denen sich Sand-Rosserden und Ranker entwickelten. Sandböden sind wegen des geringen Anteils an bindigem Material und des schnellen Wasserabflusses gegen eindringende Schadstoffe schlecht geschützt, die Pufferung und Bindung von Schadstoffen ist entsprechend gering.

Der Geltungsbereich selbst stellt sich durchgängig als landwirtschaftliche Fläche dar, die durch dauerhafte intensive Nutzung hinsichtlich der Natürlichkeit bereits eine gewisse Vorprägung aufweist: Stoffeinträge in Boden und Bodenwasserhaushalt, Bodenumbruch und Verdichtung, Bodenabtrag bei "Offenliegen" außerhalb der Vegetationsperiode. Weiterhin sind im Zuge der archäologischen Untersuchungen und zur "Freimachung" der Baufelder für den Ursprungsplan die oberen Bodenschichten abgetragen worden.

#### 4.1.7 Schutzgut Wasser

Das Elbufer südlich des Plangebietes wird von Gehölzen und Grünland begleitet. Die Elbe ist ein Gewässer 1. Ordnung und wird als Bundeswasserstraße genutzt. Damit verbunden sind regelmäßige Eingriffe und Bau- bzw. Wiederherstellungsmaßnahmen im Uferbereich und auch dem Flussbett, die der Aufrechterhaltung der Funktionen für die Schifffahrt dienen, womit gleichzeitig eine dauerhafte Einschränkung der Natürlichkeit verbunden bleibt.

Das Grundwasser zirkuliert innerhalb der Schmelzwassersande (s. o.) als 1. Grundwasserleiter. Generell ist die Fließrichtung in Richtung Süd zur Elbe hin zu beschreiben. Dabei ist der Rückstau der Elbe für den Geltungsbereich in Bezug auf das aktuelle Vorhaben nicht relevant. Bedingt durch die Bodenbeschaffenheit ist das Grundwasser als empfindlich gegen eindringende Schadstoffe einzuschätzen.

Offene Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Entlang der östlichen Gebietsgrenze befindet sich ein offenes Gerinne, das als Vorfluter anfallendes Oberflächenwasser zur Elbe ableitet.

#### 4.1.8 Schutzgut Klima / Luft

Es ist von einer allgemeinen klimatischen Vorbelastung und geländebedingt guten Durchlüftungsverhältnissen – i. S. d. freien Durchströmbarkeit und des ungehinderten Luftabflusses - auszugehen. Der Landschaftsrahmenplan gibt als mittlere Jahrestemperatur 8,8°C an (Juli 18,3°C, Januar 0,5°C) und als durchschnittlichen Niederschlag 570 mm/Jahr, das Gebiet wird dem Klimabezirk "Elbäue" zugeordnet. Die Durchlüftung und der Luftabfluss sind bedingt durch die Gewässer, die Siedlungsrandlage und die Geländeneigung gewährleistet.

Geruchsbelastungen durch die bestehende Kläranlage sind nicht erheblich (vgl. Schutzgut Mensch). Als gelegentlich auftretende, temporäre Ereignisse unterliegen sie zudem der subjektiven Wahrnehmung, von dauerhaften schädlichen Wirkungen ist nicht auszugehen.

#### 4.1.9 Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild wird von der Lage an der Elbe und dem nach Norden ansteigenden Gelände (Niederterrasse) bestimmt. Daneben trägt der Blick auf die Gehölzbestände am Elbufer und auf die gegenüberliegende Elbseite bzw. auch von der anderen Uferseite aus maßgeblich zum Landschaftsbild, v. a. bzgl. des Empfindens von landschaftlicher Schönheit und Eigenart bei. Eine bedeutsame Erholungseignung ist aktuell im Planungsgebiet nicht zu konstatieren, dafür jedoch in der Umgebung. Die holozäne Aue und die sich daran nach Norden anschließende Niederterrasse sind als Zeugen der den Landschaftsraum bis heute prägenden erdgeschichtlichen Entwicklung nach wie vor erkennbar und erlebbar. Die noch vorhandenen Ufergehölze sind als Zeugnisse der ursprünglichen Landschaft von Bedeutung. Die im Zu-

sammenhang mit der im Dessau-Wörlitzer Gartenreich entstandenen einmaligen Kulturlandschaft als Symbiose von natürlichen und gezielt gestalteten (und genutzten) Landschaftsbestandteilen besonders hervorzuheben (s. u.).

#### 4.1.10 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Für Teilflächen des Geltungsbereiches besteht nach wie vor der Status archäologisches Flächendenkmal, der sich durch die in der Vergangenheit im Bereich der Niederterrasse gemachten Funde vor- und frühgeschichtlicher Siedlungstätigkeit begründet. Im Zuge der Aufstellung des "alten" Bebauungsplanes erfolgten Grabungen und Sicherungen der entsprechenden Bodenschichten im Bereich der Baufelder der festgesetzten Gewerbegebiete, die nicht für Bebauung vorgesehenen Flächen wurden nicht untersucht. Nach Inkrafttreten des B-Planes wurden die "freigemachten" Baufelder aus dem Denkmalstatus entlassen, die übrigen Bereiche nicht.

Das Dessau-Wörlitzer Gartenreich trägt seit 2000 den Status Welterbe der UNESCO; seine Kernzone reicht südlich bis an die Elbe. Das Plangebiet befindet sich auf der gegenüber liegenden Seite, die als Pufferzone ausgewiesen ist. Ob sich von der Seite der Kernzone der Baukörper störend sichtbar zeigen wird, sollte auf Anregung der zuständigen Denkmalbehörde durch eine Visualisierung der geplanten Gebäudehöhen festgestellt werden.

#### 4.1.11 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen sind alle denkbaren funktionalen und strukturellen Beziehungen zwischen und innerhalb der Schutzgüter. Eine Sonderrolle nimmt dabei das Schutzgut Mensch ein, da der Mensch nicht unmittelbar in das ökosystemare Wirkungsgefüge eingebunden ist, es jedoch durch sein Tun maßgeblich beeinflusst. Deutlich wird dies bei der Betrachtung der zu berücksichtigenden Vorbelastungen.

##### 4.1.11.1 Boden - Wasser – Mensch - Immissionen

Der geringe Anteil bindigen Bodenmaterials begünstigt die Aufnahme und Ableitung des anfallenden Niederschlages und wirkt positiv auf die Grundwasserneubildungsrate. Jedoch ist auf Grund des geringen Puffer- und Bindungsvermögens kaum Schutz gegen eindringende Schadstoffe vorhanden. Über den Sickerwasserpfad können Schadstoffe ungehindert in Boden und Grundwasser gelangen. Bei der Betrachtung des Wirkungspfades Boden – Mensch sind die obersten 10-35 cm besonders relevant (Direktkontakt, orale, inhalative oder dermale Aufnahme von Schadstoffen).<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> BFUB Gesellschaft für Umweltberatung: Ableitung von Handlungserfordernissen für Flächen der ehemaligen Farbenfabrik Coswig/Anhalt (Zusammenfassung), Leipzig 2004, S. 3

#### 4.1.11.2 Landschaftsbild – Ausstattung mit raumtypischen Elementen – Erholung - Ungestörtheit

Die Ausstattung mit naturraum- und landschaftsraumtypischen Elementen trägt wesentlich zur Eignung für die ruhige, landschaftsgebundene Erholung bei. Die vorhandenen natürlichen Ausstattungselemente fördern die Erlebniswirksamkeit der "schönen" und "einzigartigen" oder vielfältigen Landschaft, historische Anlagen stehen hiermit besonders im Zusammenhang. Weiterhin ist die Ungestörtheit bzw. Ruhe in der Landschaft eine Voraussetzung für die Erholungseignung.

#### 4.1.11.3 Mensch – Pflanzen und Tiere - Immissionen

Die Eignung als faunistischer und floristischer Lebensraum hängt neben der jeweiligen Kombination der natürlichen Standortfaktoren wesentlich von anthropogenen Einflüssen ab: Stoffeinträge, Temperatur- und Luftfeuchteveränderungen, Bodenauf- und Abtrag oder Verdichtung, Be- oder Entwässerung, Lärm, Licht, Einbringen von Arten, Verdrängung von störungsempfindlichen, spezialisierten, seltenen oder konkurrenzschwachen Arten.

### 4.2 Ermittlung der Umweltauswirkungen

#### 4.2.1 Schutzgut Mensch

Auswirkungen auf empfindliche Nutzungen sind für den westlichen Ortsrand von Coswig (Anhalt) zu erwarten; Auswirkungen auf Erholungsnutzungen (soweit aktuell vorhanden) und bezüglich der gesunden Arbeitsverhältnisse im zukünftigen Gewerbegebiet sind bau-, anlagen- und betriebsbedingt möglich:

- bauzeitliche Schall- und Staubemissionen
- anlagenbedingte Flächeninanspruchnahme durch Gebäude und befestigte Flächen
- betriebsbedingte Schallemissionen, auch während der Nachtstunden
- Veränderung des erlebniswirksamen Landschaftseindrucks

Die baubedingt möglichen Lärmentwicklungen führen zu Beeinträchtigungen der Erholungs- und Arbeitsfunktion der Umgebung. Auf Grund der temporär begrenzten Wirksamkeit sind dadurch keine erheblichen, nachhaltigen Auswirkungen zu erwarten.

Die anlagen- und betriebsbedingten Schallemissionen sind dagegen dauerhaft und gehen neben den Gewerbegeräuschen incl. Verkehr im Plangebiet auch von der B 187 aus, wie es das für das Vorhaben erstellte Schalltechnische Gutachten<sup>2</sup> nachvollzieht:

---

<sup>2</sup> Schalltechnisches Gutachten Nr. 07024 zum Bebauungsplan Nr. 19 Buroer Feld, erstellt von BMH Bonk-Maire-Hoppmann GbR, Stand: 12.02.2007

Auswirkungen sind in erster Linie hinsichtlich der Schutzansprüche des Ferienhausgebietes an der Marina im Westen von Coswig (Anhalt) zu erwarten. Die hohen Schutzbedürfnisse, die für ein Sondergebiet dieser Art grundsätzlich gelten, wären von den ermittelten Immissionswirkungen des zukünftigen Gewerbes betroffen. Dabei gehen die Verkehrsgeräusche zwar ein in die für Gewerbegebiete zulässigen Schallemissionen, aber bedingt durch den 3-schichtigen Betrieb wären die Werte für die Nachtstunden wahrscheinlich nicht einzuhalten. Legt man jedoch als Beurteilungsmaßstab die Schutzbedürfnisse eines Allgemeinen Wohngebietes an, können die Orientierungswerte der entsprechenden technischen Regelwerte sowohl für die Tag- als auch die Nachtwerte eingehalten werden. Einzelne geringfügige Überschreitungen sind in der Regel akustisch nicht wahrnehmbar und werden als tolerabel angesehen.

Hinsichtlich der Verkehrswirkung ergeben sich Einschränkungen für mögliche betriebsbezogene Wohnnutzungen im Plangebiet. Die Immissionswirkung der B 187 erfordert zur Vermeidung schädlicher Einflüsse auf die Wohnsituation einen Abstand von ca. 130 m (von der Fahrbahnachse) zur Einhaltung der geltenden Werte für die Nachtzeiten. Von der Nord-Süd-Erschließung des Gebiets (Planstraße A) sind ca. 40 m Abstand zu halten (vgl. dazu auch die Ausführungen der Erläuterungen zum Bebauungsplan, Kapitel Immissionschutz).

Die im Südosten an den Geltungsbereich grenzende Kläranlage erhielt 1993 die Genehmigung, bei der die Planung des Gewerbegebietes "Buroer Feld" noch nicht rechtskräftig aber bekannt war und berücksichtigt wurde. Im entsprechenden Verfahren ergaben sich keine Hinweise auf erhebliche Beeinträchtigungen bzgl. Geruchsentwicklung, so dass hier auch für die Neuaufstellung des B-Planes und das Logistikzentrum gegenwärtig keine Erheblichkeit erwartet wird.

Auf Grund der Ausführungsart der Kläranlage ist weder zum gegenwärtigen Zeitpunkt des Betriebes, noch für die Endausbaustufe zu entnehmen, dass ungesunde Arbeitsverhältnisse, welche besonderer Schutzvorkehrungen bedürfen würden zu verzeichnen sind. Es wird davon ausgegangen, dass, wenn auf dem Betriebsgelände der Kläranlage selbst keine weitergehenden Auflagen bzw. Maßnahmen zur Durchsetzung gesunder Arbeitsverhältnisse erforderlich werden, auch in deren unmittelbarer Nachbarschaft von gesunden Arbeitsverhältnissen ausgegangen werden kann. Zweitweise auftretende Geruchsemissionen unterliegen damit der subjektiven Wahrnehmung und stellen keine Gefährdung im Sinne einschlägiger Geruchsimmissionsschutz- oder Arbeitsstättenrichtlinien dar.

Zudem erfolgen auf der der Kläranlage zugewandten Gebäudeseite des gegenwärtig in Rede stehenden Vorhabens der Ansiedlung eines Logistikzentrums die An- und Auslieferungsvorgänge durch LKW. Die Ladevorgänge erfolgen an Innenrampen mit Torrandabdichtung. Demzufolge befinden sich zugewandt der Kläranlage lediglich temporäre Arbeitsverhältnisse, der

Hauptanteil ständiger Arbeitsplätze befindet sich im Inneren des zukünftigen Logistikzentrums.

#### 4.2.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Auswirkungen auf den floristisch-faunistischen Lebensraum sind bau-, anlagen- und betriebsbedingt möglich:

- bauzeitliche Schallemissionen
- temporäre Flächeninanspruchnahme
- dauerhafte, anlagenbedingte Flächeninanspruchnahme durch Gebäude und befestigte Flächen
- betriebsbedingte Schallemissionen, auch während der Nachtstunden
- Störung / Verdrängung empfindlicher Arten

 Bauzeitliche Lärmentwicklungen und baubedingte Flächeninanspruchnahme führen zu temporären Funktionsbeeinträchtigungen der Lebensräume. Soweit überwiegend häufige, kurzfristig ersetzbare Biotoptypen betroffen werden und störungsempfindliche Arten in die Umgebung ausweichen können, ist aus den temporären Beeinträchtigungen keine nachhaltige, erhebliche Auswirkung zu folgern.

Die anlagenbedingte Flächeninanspruchnahme ist dauerhaft und nachhaltig, sie führt zum Verlust der floristischen und faunistischen Lebensraumfunktionen und aller natürlicher Bodenfunktionen auf der entsprechenden Fläche und deren direkter Umgebung.

 Empfindliche Arten werden durch die zu erwartenden Störungen und dauerhaften Schallimmissionen beeinträchtigt und in weniger betroffene Bereiche ausweichen.

 Nachteilige Auswirkungen auf das Biosphärenreservat und Vorranggebiet für Natur und Landschaft sowie das FFH-Gebiet (FFH-Gebiet "Dessau-Wörlitzer Elbauen", EU-Vogelschutzgebiet "Mittlere Elbe einschließlich Steckby-Lödderitzer Forst") sind durch das Vorhaben nicht in solcher Erheblichkeit zu erwarten, dass die Erhaltungsziele (Schutzzwecke und -ziele) damit beeinträchtigt würden, soweit die von ihm ausgehenden Umweltauswirkungen lokal begrenzte Ereignisse bleiben und nicht auf die schutzwürdigen Bereiche an der Elbe "übergreifen".

Für die südlich des Plangebietes und dessen Umgebung vorhandenen schützenswerten Biotope gem. § 37 NatSchG LSA sind in Folge des Vorhabens keine erheblichen, nachhaltigen Auswirkungen zu erwarten, wenn die Festsetzungen des B-Planes Schutzvorkehrungen, wie insbesondere das "Abstand halten" von Nutzungen mit Störpotential von schutzwürdigen Biotopen, Lebensräumen oder Artenvorkommen berücksichtigt.

Die aktuell vorhandenen Biototypen werden z. T. umgewandelt oder durch andere, neu zu schaffende ersetzt. Aus Acker wird Baufläche, zu begrünen-de Retentionsfläche und naturnah zu gestaltende Grünfläche, die mit Gehölzen bestückt werden soll. Die Erheblichkeit des Lebensraumverlustes für Flora und Fauna in Folge der dauerhaften Flächeninanspruchnahme ist lokal begrenzt, eine darüber hinaus – über die Grenzen des Plangebietes - gehende erhebliche Auswirkung für das Schutzgut Pflanzen und Tiere ist vor dem Hintergrund der aufgeführten Schutzvorkehrungen (s. o.) nicht in erheblicher Relevanz zu erwarten. Der negative Effekt wird dadurch gemindert, dass in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes Ausweichbiotope zur Verfügung stehen bzw. im Umfeld der Gewerbegebiete zum Übergang in die Landschaft große zusammenhängende Grünflächen bepflanzt werden.

#### 4.2.3 Schutzgut Boden

Auswirkungen auf die Bodeneigenschaften und Bodenfunktionen sind vor allem bau- und anlagenbedingt möglich:

- temporäre Flächeninanspruchnahme (Bauzeit)
- temporäre Stoffeinträge (Bauzeit)
- anlagenbedingte Flächeninanspruchnahme durch Gebäude und befestigte Flächen (dauerhaft)
- betriebsbedingte Stoffeinträge (Luftfracht, Gefahr der Bodenverunreinigung)

Während der Bauzeit kommt es zu Flächenbeanspruchungen und möglichen Stoffeinträgen, die temporär begrenzt i. d. R. nicht nachhaltig und erheblich wirken. Durch die dauerhafte Inanspruchnahme von Boden zum Zwecke der Bebauung oder Versiegelung sind erhebliche, nachteilige Umweltauswirkungen zu erwarten. Es kommt zum Totalverlust der Bodenfunktionen. Im Plangebiet gehen dabei bereits anthropogen überprägte Böden einschließlich des Bodenlebens und der Funktion als Pflanzenstandort verloren.

#### 4.2.4 Schutzgut Wasser

Durch das Vorhaben sind bau-, anlagen und betriebsbedingte Auswirkungen auf Grund- und Oberflächenwasser möglich:

- temporäre Stoffeinträge (Bauzeit)
- temporäre Wasserhaltung
- anlagenbedingte Flächeninanspruchnahme durch Gebäude und befestigte Flächen (dauerhaft)
- betriebsbedingte Stoffeinträge (Gefahr der Bodenverunreinigung)

Baubedingt kann es zu Verunreinigungen des Wassers kommen, diese Beeinträchtigungen sind jedoch nach aktuellem Stand der Technik vermeidbar.

Baubedingt kann auch die temporäre Wasserrückhaltung mit lokaler Auswirkung auf den Grundwasserspiegel nötig sein, eine zeitlich befristete Auswirkung ohne Nachhaltigkeit. Der Verlust von Versickerungsfläche für anfallendes Niederschlagswasser ist als Folge der dauerhaften Flächeninanspruchnahme nachteilig und dauerhaft, bleibt allerdings lokal begrenzt und ist vor dem Hintergrund des Aufnahmepotentials der vorhandenen Böden zu sehen. Im Plangebiet anfallendes Oberflächenwasser soll vor Ort über Retentionsflächen versickert werden.

Betriebsbedingte Stoffeinträge sind nur bei unsachgemäßem Umgang mit wassergefährdenden Stoffen möglich.

#### 4.2.5 Schutzgut Klima / Luft

Auswirkungen auf das Lokalklima und die Lufthygiene sind bau-, anlagen- und betriebsbedingt möglich:

- bauzeitliche Staub- und Stoffemissionen
- anlagenbedingte Flächeninanspruchnahme durch Gebäude und befestigte Flächen (dauerhaft)
- Erwärmungseffekte
- betriebsbedingter Staub- und Stoffaustausch

Während der Bauphase ist mit erhöhtem Staubaufkommen und sonstigen Stoffaustauschen im umgebenden Bereich zu rechnen. Von diesen temporären Beeinträchtigungen der Lufthygiene sind keine dauerhaften, nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

Mit der dauerhaften Flächeninanspruchnahme durch Bebauung und Ver siegelung werden wärmespeichernde Körper und Flächen geschaffen, die sich gegenüber der Umgebung stärker aufheizen und langsamer abkühlen. Erhebliche Auswirkungen auf das lokale Kleinklima sind auf Grund der insgesamt guten Durchlüftungssituation und der vorhandenen klimatischen Wirk faktoren auf das Planungsgebiet beschränkt und für die Umgebung nicht in erheblichem Maß als wahrscheinlich zu erwarten.

Der Schadstoffausstoß von KFZ und Heizanlagen ist entsprechend dem Stand der Technik als nicht erheblich nachteilig i. S. d. Umweltrelevanz anzusehen.

Bezogen auf die Geruchsemissionsproblematik der westlich an das Plangebiet angrenzenden Kläranlage Coswig (Anhalt) erfolgte ein Aktenstudium der für den Betrieb der Anlage relevanten Genehmigungsunterlagen. Auf Grund der Ausführungsart der Kläranlage ist weder zum gegenwärtigen Zeit punkt des Betriebes, noch für die Endausbaustufe zu entnehmen, dass un gesunde Arbeitsverhältnisse, welche besonderer Schutzvorkehrungen bedürfen würden, zu verzeichnen sind. Es wird davon ausgegangen, dass, wenn auf dem Betriebsgelände der Kläranlage selbst keine weitergehenden Auflagen bzw. Maßnahmen zur Durchsetzung gesunder Arbeitsverhältnisse erforderlich

werden, auch in deren unmittelbarer Nachbarschaft von gesunden Arbeitsverhältnissen ausgegangen werden kann. Zweitweise auftretende Geruchsemissionen unterliegen damit der subjektiven Wahrnehmung und stellen keine Gefährdung im Sinne einschlägiger Geruchsimmissionsschutz- oder Arbeitsstättenrichtlinien dar.

#### 4.2.6 Schutzgut Landschaft

Auswirkungen auf den Raumeindruck, das Landschaftsbild, dessen Erleben und die Erholungsfunktion sind bau-, anlagen- und betriebsbedingt möglich:

- baubedingte Schallemissionen
- temporäre Staub- und Stoffeinträge
- anlagenbedingte Flächeninanspruchnahme durch Gebäude und befestigte Flächen (dauerhaft)
- betriebsbedingte Schallemissionen
- Veränderung des Raumeindrucks durch Baukörper
- Fernwirksamkeit auf Grund der Dimension

Gegenwärtig ist das Plangebiet nicht erholungsgeeignet, es wird i. d. R. von Erholungssuchenden lediglich durchquert, die Bereiche weiter westlich und südlich an der Elbe aufsuchen, die bevorzugten Wegeverbindungen befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches, parallel zur Elbe und von der B 187 zum ehemaligen Wasserwerk. Die zu erwartenden Auswirkungen, wie erhöhtes Staubaufkommen und Lärm während der Bauphase sind zeitlich begrenzt. Von den dauerhaften Nutzungen in Form neuer Bebauung und Anlage von Wegen, Stellflächen etc. sind keine erheblichen, nachteiligen Auswirkungen auf die Erholungsfunktion zu erwarten.

Ausgehend von den ermittelten Werten der schalltechnischen Berechnungen kann davon ausgegangen werden, dass bei Einhaltung der zulässigen Immissionswerte durch das Gewerbegebiet keine erheblichen Beeinträchtigungen für die empfindlichen Bereiche der Kulturlandschaft auf der gegenüberliegenden Seite der Elbe entstehen und für die rege genutzte Wegeverbindung am nördlichen Elbufer werden die zu erwartenden Geräusche aus dem Gewerbegebiet als erträglich eingeschätzt.

Von erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Landschaftsbild und das Landschaftserleben ist anhand der Dimension und vor allem der Höhe zukünftiger Baukörper auszugehen. Hier spielt vor allem die Fernwirkung eine Rolle, wenn die Bauten aus der Ferne und von der anderen Elbseite negativ wirksam werden. Zu dieser Thematik wurde eine Visualisierung der erwartbaren Auswirkungen durchgeführt, in deren Ergebnis Maßgaben für den Bauleitplan entwickelt worden, was im folgenden Kapitel zu Kultur- und Sachgütern und in einer gesonderten Abhandlung gewürdigt wird. Die einschränkenden Festsetzungen und die Gestaltungsvorgaben des B-Planes zur Minderungen dieser negativen Umweltauswirkungen müssen unbedingt erfüllt

werden, um Beeinträchtigungen im Zusammenhang mit dem Welterbe Dessau-Wörlitzer Gartenreich zu vermeiden (s. u.).

#### 4.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Durch das geplante Vorhaben können sich für Baudenkmale und sonstige Kultur- oder Sachgüter mögliche bau-, anlagen- oder betriebsbedingte Auswirkungen ergeben:

- baubedingte Beeinträchtigungen
- anlagenbedingte Flächeninanspruchnahme durch Gebäude und befestigte Flächen (dauerhaft)
- betriebsbedingte Schallemissionen
- Veränderung des Raumeindrucks durch Baukörper
- Fernwirksamkeit auf Grund der Dimension

○ Im Plangebiet ist kein Baudenkmal vorhanden, so dass hier keine erheblichen, nachteiligen Auswirkungen zu erwarten sind. Allerdings ist für die Landschaftsbildwirkung der zukünftigen Baukörper deren mögliche Auswirkung hinsichtlich des als UNESCO-Welterbe eingestuften Dessau-Wörlitzer Gartenreichs zu beachten.

Am 18.01.2007 wurde ein Ortstermin zur Visualisierung des zu erwartenden Baukörpers, vor allem bzgl. der Landschaftsbildwirkung eines möglichen Hochregallagers im südlichen Plangebiet durchgeführt. Die Inaugenscheinnahme erfolgte nach Vorlage der von der oberen Denkmalbehörde bestimmten Sichtachsen vom Wasser (Boot auf der Elbe) und von der südlichen Uferseite aus.

○ Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass der Baukörper nicht im Ganzen zu sehen sein, jedoch an mehreren Stellen über die Baumkronen bzw. zwischen den Gehölzen zum Vorschein kommen wird. Dabei wird vom Ufer aus mehr zu sehen sein, als mit dem Boot/Schiff auf der Elbe (Wassertourismus). Der Eindruck, den man - von Westen auf dem Wasser kommend - vom Elbebogen und der Stadtansicht Coswig mit Terrassen und Schloss erhält, wird nicht erheblich gestört; von der Fähre aus wird der Bau nicht sichtbar sein.

Unbestritten ist die Dauerhaftigkeit der Veränderung des Landschaftsbildes, die mit dem Vorhaben einhergeht und nicht verhindert werden kann, wenn gebaut werden soll. Neben den Wirkungen in Richtung Süden (Blick von Süden) sind auch die Auswirkungen auf die Niederterrassen (Blick von Norden nach Süden) und von Coswig aus, sowie auf der Fahrt von Westen nach Coswig (B 187) zu behandeln, auch wenn bereits eine deutliche Vorprägung besteht und die oberhalb der B 187 befindlichen GE-Standorte aktuell weit-hin sichtbar wirken (vgl. Kapitel zur Verträglichkeit mit Welterbe).

Weiterhin besteht für Teilbereiche der Status archäologisches Flächendenkmal. Hier soll ebenso wie im Verfahren zur Aufstellung des Ursprungsplanes

vorgegangen werden. Es werden Grabungen im Vorfeld der Baumaßnahmen durchgeführt und für die Archäologie ggf. wichtige Bodenschichten abgetragen; damit können hier Verluste vermieden werden.

#### **4.3 Zusammenfassung**

Insgesamt werden durch das Vorhaben für einzelne Schutzgüter teilweise erhebliche, nachteilige Auswirkungen erwartet. Die Erheblichkeit der Auswirkungen bezieht sich baubedingt – temporär – auf verstärkte Lärm und Staubemissionen, damit einher geht ein erhöhtes Stoffeintragsrisiko für Boden und Wasser, sowie das Stören der Tierwelt. Anlagen- und betriebsbedingt bezieht sich die Erheblichkeit der Auswirkungen besonders auf die Dauerhaftigkeit der zu erwartenden Flächeninanspruchnahme und der damit verbundenen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden, einschließlich des Verlustes aller Bodenfunktionen sowie der Verdrängung von Pflanzen und Tieren und dauerhaften Verkehrs von LKW und PKW. Nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser, Klima / Luft sind insgesamt nicht so erheblich.

Von erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild und das Landschaftserleben ist anhand der Dimension und vor allem der Höhe der zukünftigen Baukörper auszugehen. Hier spielt vor allem die Fernwirkung eine Rolle, wenn die Bauten aus der Ferne und von der anderen Elbseite negativ wirksam werden. Um das zu verhindern, müssen die einschränkenden Festsetzungen für die Höhe und Gestaltungsvorgaben des B-Planes zur Minderungen dieser negativen Umweltauswirkungen unbedingt erfüllt werden, um u. a. Konflikte mit dem Welterbe zu vermeiden.

Hinsichtlich der zu erwartenden Immissionsbelastungen sind für Bereiche am westlichen Ortsrand von Coswig (Anhalt) z. T. Auswirkungen zu erwarten. Hier sind unbedingt die Aussagen des Schalltechnischen Gutachtens in entsprechende Festsetzungen des B-Planes zu überführen. Dazu zählen auch notwendige Abstände empfindlicherer Nutzungen im Gebiet, z. B. Mindestabstände für Betriebswohnungen von der Bundesstraße, womit der Erheblichkeit entgegengewirkt werden kann.

Erhebliche, nachteilige Auswirkungen auf in der Umgebung vorhandene schützenswerte Biotope gem. § 37 NatSchG LSA und das Biosphärenreservat "Mittlere Elbe", incl. der FFH-Gebietsmeldung sind nicht wahrscheinlich. Um erhebliche nachteilige Auswirkungen zu verhindern, soll mit den geplanten Nutzungen entsprechend "Abstand gehalten" werden.

Insgesamt wird erwartet, dass den z. T. erheblichen Auswirkungen des Vorhabens mit geeigneten Kompensationsmaßnahmen soweit entgegen gewirkt werden kann, dass keine erheblichen nachteiligen Umweltfolgen bestehen bleiben.

Allerdings wird für einzelne Schutzgüter später ein gänzlich anderer Zustand im Plangebiet - bezüglich des Landschaftsbildes auch außerhalb - herrschen

als vor dem Vorhaben. Kompensation kann dann nur in Form der Schaffung von Ersatz (Ausgleich des Verlustes durch Schaffung neuer ökologischer Werte – nicht unbedingt derselben) bzw. Vermeidung und Minimierung erfolgen. Vermeidbar sind Umweltfolgen insgesamt nicht, außer die Durchführung des Vorhabens findet nicht statt. Allerdings besteht auch weiterhin die Rechtskraft des Ursprungsplans, der umsetzbar wäre und der als "kompensierbar" bewertet wurde (Genehmigung einschließlich Ausgleichsmaßnahmen).

## **5.0 VERMEIDUNG, VERMINDERUNG, KOMPENSATION VON UMWELTAUSWIRKUNGEN**

Grundsätzlich wird hier davon ausgegangen, dass die konstatierten, teilweise erheblichen Auswirkungen i. S. v. nachteiligen Umweltauswirkungen oder Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit durch geeignete Maßnahmen kompensiert werden können. Bevor dies zum Tragen kommt, sind die Möglichkeiten der Minimierung von Eingriffen und das Vermeiden negativer Auswirkungen auszuschöpfen. Um dem Vermeidungs- und Verminderungsgebot Rechnung zu tragen, wird nur ein Teil der Fläche beansprucht, der zum Betrieb des geplanten Logistikzentrum notwendig ist.

Hier wird eine fast vollständige Versiegelung erwartet, zum anderen werden großzügige Flächen für die Retention des anfallenden Oberflächenwassers konzipiert, Ziel ist die gesamte Versickerung vor Ort im Gebiet zur realisieren. Auch wenn hinsichtlich der Gestaltung den technischen Bedürfnissen in erster Linie Rechnung getragen werden muss, so werden doch im Bereich der Retentionsflächen die natürlichen Bodenfunktionen aufrechterhalten und durch Dauervegetation unterstützt.

Neben den Retentionsflächen sind Grünflächen festgesetzt, die dem Aufbau zusammenhängender Strukturen dienen sollen und naturnah entwickelt werden können. So soll auch die Landschaftsbildwirkung verbessert werden. Mit den neu zu gestaltenden Grün- und Freiflächen werden bei entsprechender Biotopentwicklung auch neue Lebensräume für Flora und Fauna initiiert. Die Befestigung der Stellplatzflächen soll mit versickerungsfähigem Material durchgeführt werden, um den Versiegelungsgrad zu verringern.

Die Höhenentwicklung soll auf ein maximales Maß beschränkt und Abweichungen davon nur bedingt zugelassen werden. Für den sensiblen südlichen Bereich müssen Abweichungen ausgeschlossen werden. Außerdem sollen hier Gestaltungs- und Farbvorgaben zur Minimierung der Beeinträchtigungen eingesetzt werden.

Die Immissionsbelastung ist über Vergabe von Emissionskontingenten, gebietsbezogene Schallleistungspegel und die Festsetzung entsprechender Werte im Bebauungsplan zu begrenzen (vgl. Schalltechnisches Gutachten und Kapitel Immissionsschutz der Erläuterungen zum B-Plan).

Der naturschutzfachliche Ausgleich des gem. § 18 BNatSchG und § 18 NatSchG LSA i. V. m. § 1a BauGB durch das Vorhaben hervorgerufenen Eingriffs soll soweit als möglich im Plangebiet, ansonsten an anderer Stelle (extern) erfolgen.

Die abschließende Bewertung und Bilanzierung erfolgt auf der Grundlage der Festsetzungen der verbindlichen Bauleitplanung. Zur Bewertung wird dort neben der verbal-argumentativen Variante das Bewertungsmodell LSA zur Hilfe genommen. Anhand der ermittelten Kompensationswerte sind dann weitere Kompensationsmaßnahmen zu entwickeln, wenn eine volle Kompensation (100% Ausgleich errechnet nach Modell) bewerkstelligt werden soll. Dafür stehen zwei externe Bereiche – einer unmittelbar östlich angrenzend und einer im Norden Coswigs – zur Verfügung, deren Umfang anhand der o.g. Berechnungen der E/A-Bilanzierung nach sog. LSA-Modell näher definiert werden und über den Eingang in die Festsetzungen des B-Planes Verbindlichkeit erhalten. Die Berechnungen sind den Tabellen zum Kapitel zur Eingriff-/Ausgleichsbilanz zu entnehmen (s. u.).

## **5.1 Kompensationsmaßnahmen**

Im Plangebiet sind Maßnahmen zur allgemeinen Grünordnung und Durchgrünung, zur randlichen Eingrünung und zur Gestaltung der Retentionsflächen vorgesehen. Je nach Größe und entwickelbarer Naturnähe der zukünftigen Bepflanzungsflächen sind die zu erwartenden Kompensationswirkungen unterschiedlich hoch zu veranschlagen.

Im südlichen Gebietsbereich sollen naturnahe, zusammenhängende Gehölzstrukturen entwickelt werden, um den weiter südlich gelegenen Naturraum ("Brennickel", Elbufer, Schutzgebiete) abzuschirmen und bei längerfristiger Entwicklung der Gehölze (Höhenwachstum) auch die Landschaftsbildwirkung positiv zu beeinflussen.

Westlich und östlich anschließend sollen Gehölzstreifen die Baufelder begleiten, so sollen mit einem "Grüngürtel" die Baukörper und Gewerbegebäuden in die Landschaft eingebunden werden. Aufgrund der Breite der geplanten Streifen und anhand des vorgesehenen Aufbaus werden auch hier naturnahe Entwicklungsmöglichkeiten vorbereitet.

Im Osten schließen sich daran etwa auf halber Strecke – ausgehend von der südöstlichen "Ecke" des Plangebiets externe Maßnahmen an. Hier sollen freiwachsende Gehölzstreifen (Baum-Strauch-Hecken) das bestehende "Gerinne" begleiten und für Aufwertung sorgen.

Für weitere Maßnahmen steht eine Fläche im Norden der Stadt zur Verfügung, die quasi als Pool für externe Kompensationsmaßnahmen dient und in deren Nachbarschaft bereits Maßnahmen anderer Vorhaben festgelegt sind, so dass hier auch in größerem Zusammenhang sinnvolle Begrünungsmaßnahmen stattfinden werden. Auf der in Rede stehenden Fläche soll ein Feldgehölz etabliert werden.

## 5.2 Festsetzungen

Zur Gewährleistung der Durchführung und Zuordnung der Maßnahmen besteht die Möglichkeit, sie in textliche Festsetzungen des B-Planes zu übernehmen, was im hiesigen Verfahren auch gewünscht wird.

Weiterhin soll der B-Plan Festsetzungen zur Höhenbegrenzung und Gestaltung der Baukörper enthalten und die Stellplatzbegrünung festsetzen. Festsetzungen zum Schallschutz sind regelmäßiger Bestandteil von Bebauungsplänen.

Die unterschiedlichen grünordnerischen Maßnahmen werden mit Kürzeln belegt und den entsprechenden Flächen zugeordnet. Dabei erfolgt hinsichtlich der Flächenkategorien – je nach Wirkungsgrad der Maßnahmen – die Festsetzung von Pflanzgeboten (Flächen für Maßnahmen zum Anpflanzen...), Grünflächen (privat/öffentliche) und Flächen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (sog. T-Flächen). Weiterhin werden die Anpflanzung von Bäumen, die Gestaltung der Stellplätze und der Retentionsflächen festzusetzen sein.

|     |  |
|-----|--|
| R   | Retentionsflächen (Mulden)   |
| LRW | Landschaftsrasen, Wiese  |
| HZ  | Hecken, Strauchgruppen (auch Ziergehölze) auf Retentionsflächen  |
| HH  | Hecken, Sträucher (heim. und nicht heim., auch Ziergehölze), Formschnitt und sonst. repräsentativere Gestaltung              |
| HF  | Hecke, freiwachsend (heim. Gehölze)  |
| HBG | Baum-Strauch-Hecke/Gebüsch, freiwachsend (heim. Gehölze)   |
| GNW | Gehölzaufbau naturnahe, standortgerechte Artenwahl (hpnV): Linden-Hainbuchenwald mit Eichen und Kiefern am Hochufer der Elbe |

### T-Flächen

Auf den mit GNW benannten Flächen ist ein naturnaher Gehölzbestand im Sinne der heutigen potentiellen natürlichen Vegetation (hpnV) durch Initialpflanzungen zu entwickeln. Dazu ist eine flächige Bepflanzung gemäß Pflanzschema vorzunehmen, max. 40% der Fläche können unbepflanzt als Bestandslücken zur natürlichen Sukzession vorgehalten werden.

Auf den mit HBG benannten Flächen sind freiwachsende Gehölzstreifen aus standortgerechten Gehölzen zu entwickeln. Es sind mehrzeilige Pflanzverbände mit baum- und strauchartigen Gehölzen gemäß Pflanzschema anzulegen, dabei sind gestufte Bestände mit Leit- und Begleitarten aufzubauen, die Saumzonen sind naturnah zu entwickeln. Dem Gehölzstreifen vorgelagerte Bereiche sind als Wiese/Krautsaum zu entwickeln. Wo die zur Verfügung stehende Bepflanzungsfläche dies erlaubt, sollen die Pflanzschemata in doppelter Breite ausgeführt werden. Besonders entlang der westlichen Gebietsgrenze kommt dies in Betracht, um so neben der ökologisch wirksamen Eingrünung auch die optische Einbindung hinsichtlich der Landschaftsbildwirkung zu unterstützen. Dort können 20 m breite Pflanzstreifen angelegt werden.

Auf den mit HF benannten Flächen sind freiwachsenden Hecken aus standortgerechten Gehölzen zu entwickeln. Auf der jeweiligen Fläche ist mindestens je ein mehrzeiliger Pflanzverband aus strauchartigen Gehölzen gemäß Pflanzschema anzulegen, die Saumzonen sind naturnah zu entwickeln. Der Hecke vorgelagerte Bereiche sind als Wiese zu gestalten.

### **Pflanzgebote**

Auf den mit HH benannten Flächen sind durchgängige mehrzeilige Hecken gemäß Pflanzschema anzulegen. Neben heimischen Arten können im Sinne der repräsentativen Gestaltung der Eingrünungen auch anteilsweise sonstige Ziergehölze verwendet werden.

Wo es besonders auf die optische Einbindung in das Landschaftsbild ankommt – wie z. B. bei den Stellplätzen (im GE 7) an der westlichen Gebietsgrenze – sollen für die Hecken hochwüchsige Arten und zusätzlich Hochstämme verwendet werden.

Auf den mit HZ benannten Flächen sind Hecken und/oder Strauchgruppen anzulegen. Insgesamt sind mindestens 30% der Flächen zu bepflanzen, dazu sind mehrzeilige Hecken und/oder Strauchgruppen zu je mindestens 20 Gehölzen in Pflanzverbänden gemäß Grünordnungsplanung (Pflanzschema) anzulegen. Neben heimischen Arten können anteilsweise auch sonstige Ziergehölze verwendet werden. Die übrigen Flächen sind mit Landschaftsräsen zu begrünen.

Im Bereich der Stellplätze ist je 5 PKW ein Baum zu pflanzen. Die Baumscheiben sind als Mulden zu gestalten und zu begrünen, die Größe soll pro Baum jeweils der eines Stellplatzes entsprechen. Als zu pflanzenden Bäume im Einzelstand (Solitärgehölze, Straßenbäume) sind Hochstämme mit durchgängigem Leittrieb gemäß Artenliste zu verwenden.

### **Retentionenflächen**

Die mit R benannten Bereiche sind nach den Anforderungen der Aufnahme und schadlosen Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers zu gestalten. Anzulegende Mulden sind mit Landschaftsräsen auf den mit LRW benannten Flächen einzugrünen, innerhalb der mit HZ benannten Bereiche sind Bepflanzungen vorzusehen (s. o.).

### **Weitere Festsetzungen der Grünordnungsplanung**

Um Verbisschäden zu vermeiden sind die festgesetzten Bepflanzungsflächen im Süden und den westlichen und östlichen Randbereichen - mit Wildschutzzäunen zu umgrenzen.

Nach Neuanlage sind die Bepflanzungen durch 3-jähriger Entwicklungspflege zu fördern. Abgängige Gehölze sind durch gleichartige zu ersetzen. Erforderliche Schnitt- und Pflegemaßnahmen sind vorzugsweise außerhalb der Vegetationsperiode durchzuführen.

Die mit GNW, HBG und HF benannten Gehölzflächen sind durch extensive, auf das notwendige Minimum beschränkte Pflege naturnah zu entwickeln. Krautsäume und Staudenfluren sind durch sporadische Mahd zu erhalten und zu pflegen, vorgelagerte Bereiche sind als max. 2-schürige Wiese zu pflegen.

Die mit HH und HZ benannten Gehölzpflanzungen sind durch Pflege in ihrer Vitalität zu erhalten und zu fördern, mit Landschaftsräsen (LRW) begrünte Flächen sind durch dauerhafte Pflege als solche zu erhalten. Die zu pflanzenden und zu erhaltenden Bäume sind in ihrer Vitalität zu erhalten und zu pflegen, abgängige Exemplare sind durch gleichartige gemäß Artenliste zu ersetzen.

### **Externe Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Zur Durchführung von Kompensationsmaßnahmen der zu erwartenden Beeinträchtigungen der Umweltschutzgüter werden Flächen außerhalb des Geltungsbereiches dem Vorhaben Bebauungsplan Nr. 19 "Büroer Feld" zugeordnet:

- Flurstück Nr. 561, Nr. 566/3, Flur 19

Eine Gesamtfläche von rd. 0,75 ha ist für die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz, zu Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorgesehen. Auf einem bisherigen Ackerstandort sind Gehölzgruppen und Wiesenflächen zu etablieren. Dabei ist im westlichen, dem Geltungsbereich zugewandten Bereich ein durchgängiger Gehölzstreifen (HBG) anzulegen. Der westliche Randbereich des innerhalb der Fläche befindlichen Gerinnes zur Aufnahme anfallenden Oberflächenwassers ist in Abhängigkeit von den Erfordernissen der Gewässerunterhaltung und Bewirtschaftung zu begrünen und extensiv zu pflegen.

- Flurstück Nr. 102, Flur 3

Eine Gesamtfläche von rd. 3 ha ist für die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz, zu Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorgesehen. Ein bisheriger Ackerstandort ist mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Auf der Fläche ist ein Feldgehölz (HBG) zu etablieren. Dazu ist eine mehrzeilige, mindestens 12-reihige Pflanzung gemäß Artenliste und Pflanzschema anzulegen. Im Anschluss an die Entwicklungspflege ist die Pflege auf das zur Verkehrssicherung notwendige Maß zu beschränken.

### **Artenlisten/Pflanzschema**

Um die Verwendung von heimischen, standortgerechten Gehölzarten in ausreichenden Qualitäten und die Art der Pflanzung zu regeln können, erfolgen entsprechende Angaben zur Bepflanzung, z. B. verschiedene Varianten mit Artenangabe und Pflanzabstand. Dies ist im hiesigen Vorhaben gewünscht und entsprechend mit Artenlisten und Pflanzschemata ausgeführt (vgl. dazu die Festsetzungen des Bebauungsplanes).

## **6.0 EINGRIFFS-/AUSGLEICHSBILANZ**

Die folgenden Tabellen ermitteln anhand des LSA-Modells über die Vergabe von Biotoppunkten im Vorher-Nachher-Vergleich den Umfang der zu erwartenden Veränderungen i. S. d. Eingriffsdefinition gem. § 18ff NatSchG LSA: "(...) Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können(...)".

Die geplanten Kompensationsmaßnahmen auf den externen Flächen werden mit demselben Punktesystem bewertet.

Als Ausgangszustand für die Bilanzierung gilt der aktuelle Status im Plangebiet, das teilweise bereits Bebauung und Versiegelung aufweist. Teile des rechtskräftigen B-Planes (Urfassung) wurden realisiert und jetzt als Bestand gewertet. Der dafür notwendige Ausgleich (Anteil am gesamten Ausgleichs im "alten" Plan) wurde jedoch nicht realisiert und geht als Vollzugsdefizit in die neue Planung mit ein.

Da sowohl die Systematik als auch die Modelle, begründet durch neue Rechtsfolgen, nicht 1:1 übertragbar sind, wurde das Vollzugsdefizit des Ursprungsplans über den Flächenbezug in das Punktesystem des aktuellen Planes übertragen.

**Tabelle:**

Eingriffs- / Ausgleichsbilanz nach dem "Modell LSA" (Rd.Erl. V. 16.11.2004, geänd. durch Rd.Erl. V. 24.11.2006)  
Stand: 18.01.2008

**B-Plan Neuformung**

| Nutzungs- / Biotoptyp                                  |  | Wertpunkte<br>je m <sup>2</sup> | Vorher<br>Flächen-<br>anteil<br>(in m <sup>2</sup> ) | Biotopt-<br>wert | Nachher<br>Flächen-<br>anteil<br>(in m <sup>2</sup> ) | Biotopt-<br>wert |
|--|--|---------------------------------|--|------------------|---|------------------|
| <b>Teil 1 Nord (realisiert gemäß B-Plan Urfassung)</b> |  |                                 |  |                  |   |                  |
| BDI  | GE: Bebauung, befestigte/versiegelte Fläche (GRZ 0,8)                    | 0                               | 26.808   | 0                | 34.556  | 0                |
| PYY  | GE: unbebaute / unversiegelte Freifläche / sonstige Grünfläche (GRZ 0,2) | 7                               | 6.110  | 42.770           | 8.639   | 60.473           |
| HHA/<br>PYA  | Bepflanzung / Pflanzerhalt   | 7                               | 592  | 4.144            | 592   | 4.144            |
| VWC/<br>VSC  | Verkehrsfläche   | 0                               | 10.893   | 0                | 18.786  | 0                |
| PYY<br>(ABX)   | unbebaute Fläche / Freiflächen   | 6                               | 22.402   | 134.412          |   |                  |
| VPZ  | Stellfläche: Verbundpflaster voll versiegelt                             | 0                               | 430  | 0                |   |                  |
| VPX  | Stellfläche: Rasengittersteine   | 2                               | 1.450  | 2.900            |   |                  |
| HRB  | Bäume (Baumreihen), Erschließungsstraße                                  | 9                               | 360  | 3.240            | 360   | 3.240            |
| HHA /<br>PYA   | Pflanzgebot (HH): Strauchhecke, Ziergehölze, Schnitthecke                | 10                              | *  |                  | 1.598   | 15.980           |
| HHA  | Fläche für Maßnahmen (HF): freiwachsende Strauchhecke mit Saumzone       | 14                              |  |                  | 323   | 4.522            |
| HYA /<br>HHB   | Fläche für Maßnahmen (HBG): Strauch- und Baumhecke: Feldgehölz           | 16                              |  |                  | 2.224   | 35.584           |
| HRB  | Baumreihe (heimische Arten)  | 9                               |  |                  | 1.830   | 16.470           |
| GSB  | Begrünung mit Landschaftsräsen / Scheerräsen (LRW)                       | 7                               |  |                  | 137   | 959              |
| <b>Summe</b>   |  |                                 | 69.045   | 187.466          | 69.045  | 141.372          |

Teil 2 Süd (Netto)

|                                    |   |    |   |         |           |           |
|------------------------------------|---|----|---|---------|-----------|-----------|
| ABX                                | Acker / Ansaatgrünland  | 6  | * | 169.328 | 1.015.968 |           |
| VWC                                | Erschließung: Zufahrtsweg, voll versiegelt  | 0  |   | 5.545   | 0         |           |
| BID                                | GE 7 / GE 8 (GRZ 0,8): befestigte / versiegelte Fläche, Bebauung / Stellflächen   | 0  |   |         | 100.933   | 0         |
| GSB / PYY                          | GE 7 / GE 8: Retentionsflächen (LRW)  | 7  |   |         | 18.931    | 132.517   |
| GSB / PYY                          | GE 7 / GE 8: Retentionsflächen mit Pflanzgebot (HZ): Strauchgruppen   | 7  |   |         | 5.834     | 40.838    |
| VY..                               | GE 5 / GE 6: St Pkw und Lkw - Zufahrt Stellplätze, voll versiegelt (30%)  | 0  |   |         | 2.832     | 0         |
| VY..                               | GE 5 / GE 6: St Pkw und Lkw - Stellplätze, mit versickerungsfähiger Oberfläche (70%)                                    | 2  |   |         | 6.070     | 12.140    |
| Grünflächen / Entwicklungsf lächen |   |    |   |         |           |           |
| PYY                                | Begrünung mit Landschaftsrassen / Scheerrassen (LRW)  | 7  | * |         | 2.054     | 14.378    |
| HHA / PYA                          | Pflanzgebot (HH): Schnitthecke, heimische Gehölze, Beete  | 10 | * |         | 727       | 7.270     |
| HHA                                | Fläche für Maßnahmen (HF): Strauchhecke freiwachsend (Großhecke, heimische Sträucher)                                   | 14 |   |         | 535       | 7.490     |
| HYA /HHB                           | Fläche für Maßnahmen (HBG): Gebüsch / Feldgehölz (heimische Bäume und Sträucher)  | 16 |   |         | 19.162    | 306.592   |
| WC,.., XQV                         | Fläche für Maßnahmen (GNW): Gehölzaufwuchs mit heimischen Arten (hpNv), Linden-Hainbuchengewächs mit Eichen und Kiefern | 20 |   |         | 17.795    | 355.900   |
| Summe                              |   |    |   |         | 174.873   | 1.015.968 |
| <b>Summe, gesamt</b>               |   |    |   |         | 243.918   | 1.203.434 |
| * Mittelwert                       |   |    |   |         | 243.918   | 1.018.497 |

|   | Teil Nord | Teil Süd  | Gesamt    |
|---|-----------|-----------|-----------|
| <b>Biotopwert vorher</b>                    | 187.466   | 1.015.968 | 1.203.434 |
| <b>Biotopwert nachher</b>                   | 141.372   | 877.125   | 1.018.497 |
| <b>Differenz</b>                            | -46.094   | -138.843  | -184.937  |
| <b>Kompensationsrate</b>                    | 75,4%     | 86,3%     | 84,6%     |
| <br>  |           |           |           |
| <b>Vollzugsdefizit aus Urfassung B-Plan</b> | -155.100  |           |           |
| <b>Vollzugsdefizit B-Plan Neufassung</b>    |           | -184.937  |           |
| <b>Summe</b>                                |           | -340.037  |           |

**Tabelle: Externe Maßnahmen**

Eingriffs- / Ausgleichsbilanz nach dem "Modell LSA" (Rd.Erl. V. 16.11.2004, geänd. durch Rd.Erl. V. 24.11.2006)

| Nutzungs- / Biotoptyp                          |             |   |   |             | Stand: 15.02.07                                    |          |
|--|-------------|---|---|-------------|--|----------|
|  |             | Wert-<br>punkte<br>je m <sup>2</sup>  | Vorher<br>Flächen-<br>anteil (in m <sup>2</sup> ) | Biotoptwert | Nachher<br>Flächen-<br>anteil (in m <sup>2</sup> ) | Planwert |
| <b>Flurstück 561, Flurstück 566/3, Flur 19</b> |             |   |   |             |  |          |
| 1  | ABX         | Acker/Ansaatgrünland  | 6   | 7.533       | 45.198   | 0        |
| 2  | HYA/<br>HHB | Fläche für Maßnahmen (HBG): Gehölz-<br>gruppen/flächiges Gebüsch,<br>Wiese mit Streuobstbestand, naturnah | 16  |             | 7.533  | 120.528  |
| <b>Flurstück 102, Flur 3</b>                   |             |   |   |             |  |          |
| 1  | ABi         | Intensivacker   | 5   | 30.212      | 151.060  | 0        |
| 2  | HGA         | Feldgehölz mit Saumzone (HBG) und<br>Wiese, naturnahe Entwicklung   | 15  |             | 30.212   | 453.180  |
| <b>Summe</b>                                   |             |   | 37.745  | 196.258     | 37.745   | 573.708  |
| * Mittelwert                                   |             |   |   |             |  |          |

|                     |         |
|---------------------|---------|
| Biotoptwert vorher  | 196.258 |
| Biotoptwert nachher | 573.708 |
| Differenz           | 377.450 |

## 7.0 FFH-VERTRÄGLICHKEIT / PROGNOSE

### 7.1 Rahmenbedingungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 "Buroer Feld" reicht im Süden bis an den "Brennickel", ein naturnahes Gehölz oberhalb der Elbe. Der "Brennickel" wird auf Grund der vorhandenen Biotope als zukünftiges/geplantes Naturschutzgebiet gehandelt. Gegenwärtig besteht hier Landschaftsschutzgebietsstatus als LSG "Mittellelbe".

Das Biosphärenreservat "Mittlere Elbe" wird nicht unmittelbar tangiert, befindet sich jedoch in der Nähe. Es erstreckt sich entlang der Elbe, die Grenzziehung erfolgte dabei am Nordufer. Da sich im Süden des Plangebietes (außerhalb des Geltungsbereiches) das FFH-Gebiet "Dessau-Wörlitzer Elbauen" erstreckt, sowie im hier betrachteten Gebiet die Überlagerung mit einem Europäischen Vogelschutzgebiet besteht, ist hier die Verträglichkeit der geplanten Nutzungen mit den Zielen der Unterschutzstellung zu betrachten.

FFH-Gebiete sind gem. der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (92/43/EWG) Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung. EU-SPA-Gebiete (EU-VRL) sind besondere Schutzgebiete, hier i. S. d. Vogelschutzrichtlinie (79/409/EWG). Beide dienen dem Aufbau des europaweit vernetzten Schutzgebietssystems "Natura 2000" (vgl. auch §§ 32-38 BNatSchG).

Für Pläne oder Projekte, die "Natura 2000" - Gebiete berühren bzw. die in der Nähe liegen (außerhalb der Gebietsgrenzen), ist die Gewährleistung der Verträglichkeit im Hinblick auf die besonderen Schutz- und Erhaltungsziele der Gebiete grundsätzlich erforderlich. Die Maßstäbe der Verträglichkeit ergeben sich dabei aus dem jeweiligen Schutzzweck bestehender Schutzgebiete und dazu erlassener Vorschriften (Schutzgebietsverordnungen) sowie aus den Inhalten der zur Erfassung der "Natura 2000" - Gebiete erstellten Standard-Datenbögen soweit keine näheren Angaben vorliegen.

Soll trotz negativer Prognose hinsichtlich der FFH-Verträglichkeit (s. o.), aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art ein Plan oder Projekt durchgeführt werden und ist eine Alternativlösung nicht vorhanden, so müssen alle notwendigen Ausgleichsmaßnahmen zum Schutz der globalen Kohärenz der "Natura 2000" Gebiete ergriffen werden.

Von der FFH-Gebietsdarstellung erfasst ist südlich des Planungsgebietes der Gehölzbestand, der "Brennickel" in seinem östlichen "Ausläufer", das Elbufer, die Wasserfläche der Elbe und die daran anschließenden Flächen beidseitig der Ufer. Die Elbe selbst ist als Gewässer 1. Ordnung als Bundeswasserstraße festgesetzt. Zur Gewährleistung dieser Funktion wurden und werden entsprechende Gewässerbaumaßnahmen (z. B. Streichlinienkorrektur) durchgeführt, was dauerhaft Einschränkungen der Natürlichkeit bewirkt.

## 7.2 Schutz- und Erhaltungsziele, Entwicklung

Das FFH- /EU-SPA-Gebiet weist Vorkommen von Lebensräumen und Arten gem. Anhang I und II der FFH-Richtlinie auf, die damit einhergehenden Erhaltungsziele dienen der Beurteilung der Verträglichkeit.

Mit Stand 2006 liegen derzeit die "vorläufigen Schutz- und Erhaltungsziele" für das FFH-Gebiet vor:

Erhaltung und Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes der Lebensräume (einschließlich der dafür charakteristischen Arten) nach Anhang I und der Arten nach Anhang II der FFH-Richtlinie, insbesondere:

- Erhaltung des Gebietes, insbesondere der Habitat- und Strukturfunktionen der Lebensräume der im Gebiet vorkommenden Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie
- Erhaltung der Fließgewässer mit ihrer natürlichen Hochwasser- und Auen-dynamik (incl. unbefestigter Uferbereiche mit sich verändernden Sand- und Schlammbänken, Annuellen und Hochstaudenfluren)
- Erhaltung und nach Möglichkeit Wiederherstellung der Strukturvielfalt im Bereich des Flussbettes der Elbe und ihrer Nebengewässer als Lebensraum für Fisch- und Libellenarten des Anhangs II der FFH-Richtlinie
- Erhaltung und Erweiterung der Retentionsflächen mit ihrer auentypischen Vegetation
- Erhaltung der Altwasserbereiche und ihrer Verlandungszonen mit hohem Weichholzanteil sowie Anschluss von abgetrennten Altwasserarmen (u. a. Teil-Lebensraum für den Biber und einige Fischarten des Anhangs II der FFH-Richtlinie)
- Erhaltung bzw. Verbesserung der Gewässergüte und der Durchgängigkeit der Fließgewässer, Minimierung der Einleitung von Abwässern und Fremdstoffen aller Art zum Schutz der im Wasser lebenden Tier- und Pflanzenarten, insbesondere Lachs, Rapfen, Bitterling, Schlammpfeitzer, Fischotter und Biber
- Nutzungsfreie Teilgebiete, naturnahe Bewirtschaftung der übrigen Teilflächen
- Erhaltung der Hochstaudenfluren durch sporadische Nutzung oder Pflege
- Erhaltung der Flachland-Mähwiesen und der Brenndoldenwiesen durch extensive Nutzung oder Pflege
- Förderung von breiten, wenig bis gar nicht genutzten Waldsäumen incl. Hochstaudenfluren
- Erhöhung des Alt- und Totholzanteils in den Wäldern, Naturverjüngung, Nutzungsaufgabe in Teilbereichen, insbesondere Erhalt alter Stiel-Eichen (Hirschkäfer und Heldbock)
- Erhaltung der Kleingewässer u. a. als Lebensraum von Rotbauchunke und Kammolch, Verhinderung des zu raschen Trockenfallens der Tem-

porärgewässer nach Rückgang des Hochwassers durch geeignete Maßnahmen

Das FFH-Gebiet "Dessau-Wörlitzer Elbaue" (DE 4140-304) ist gleichzeitig Teil des Europäischen Vogelschutzgebietes "Mittlere Elbe einschließlich Steckby-Lödderitzer Forst" (DE 4139-401).

**Lebensraumtypen gem. Anhang I der FFH-RL (prioritär\*):**

- 91E0\* Erlen-Eschenwälder und Weichholzauenwälder an Fließgewässern
- 91F0 Hartholzauenwälder
- 3150 natürliche eutrophe Seen mit einer Vegetation des Magnopotamions oder Hydrochaitions
- 3260 Flüsse der planaren bis montanen Stufe mit Vegetation des Ranunculion fluitans und des Callitricho-Batrachion
- 3270 Flüsse mit Vegetation des Chenopodium p.p. und des Bidenton
- 6430 feuchte Hochstaudenfluren
- 6440 Brenndolden-Auenwiesen
- 6510 magere artenreiche Flachland-Mähwiesen

Vorkommen von Arten gem. Anhang II der FFH-RL:

- 1337 Castor fiber (Biber)
- 1355 Lutra lutra (Fischotter)
- 1188 Bombina bombina (Rotbauchunke)
- 1166 Triturus cristatus (Kammmolch)
- 1130 Aspius aspius (Rapfen)
- 1106 Salmo salar (Lachs)
- 1134 Rhodeus sericeus amarus (Bitterling)
- 1145 Misgurnus fossilis (Schlammpeitzger)
- 1149 Cobitis taenia (Steinbeißer)
- 1037 Ophiogomphus cecilia (Grüne Keiljungfer)
- 1061 Maculinea nausithous (Schwarzblauer Bläuling)
- 1083 Lucanus cervus (Hirschkäfer)
- 1088 Cerambyx cerdo (Eichenbock)

Vorkommen von Vögeln gem. Anhang I Vogelschutzrichtlinie:

- A021 Botaurus stellaris (Rohrdommel)
- A031 Ciconia ciconia (Weißstorch)
- A037 Cygnus columbianus bewicki (Zwergschwan)
- A038 Cygnus cygnus (Singschwan)
- A060 Aythya nyroca (Moorente)
- A068 Mergus albellus (Zwergsänger)
- A072 Pernis apivorus (Wespenbussard)
- A073 Milvus migrans (Schwarzmilan)
- A074 Milvus milvus (Rotmilan)
- A075 Haliaeetus albicilla (Seeadler)

|      |   |
|------|---|
| A081 | <i>Circus aeruginosus</i> (Rohrweihe)         |
| A098 | <i>Falco columbarius</i> (Merlin)             |
| A103 | <i>Falco peregrinus</i> (Wanderfalke)         |
| A119 | <i>Porzana porzana</i> (Tüpfelralle)          |
| A122 | <i>Crex crex</i> (Wachtelkönig)               |
| A127 | <i>Grus grus</i> (Kranich)                    |
| A140 | <i>Pluvialis apricaris</i> (Goldregenpfeifer) |
| A166 | <i>Tringa glareola</i> (Bruchwasserläufer)    |
| A229 | <i>Alcedo atthis</i> (Eisvogel)               |
| A236 | <i>Dryocopus martius</i> (Schwarzspecht)      |
| A238 | <i>Dendrocopos medius</i> (Mittelspecht)      |
| A307 | <i>Sylvia nisoria</i> (Sperbergrasmücke)      |
| A338 | <i>Lanius collurio</i> (Neuntöter)            |
| A379 | <i>Emberiza hortulana</i> (Ortolan)           |

Das zu schützende Gebiet stellt einen repräsentativen Ausschnitt der Elbeniederung mit Altwässern, Röhrichten, Bruchwäldern, Hartholzauenwald und Auenwiesen dar. Die flächenmäßig am häufigsten auftretenden Lebensraumtypen sind dabei Feucht- und Halbfeuchtwiesen (47 %) und Laubwald (31 %).

Für den "Brennickel" wurden im Rahmen der selektiven Biotopkartierung durch das LAU (digitale Daten, 2006) Erlen-Bruchwald und Erlen-Eschen-Auenwald festgestellt. Die Biotopverbundplanung (BVS LK AZE 2001/2003, S.48) geht davon aus, dass bei Wiedervernässung/Deichrückverlegung eine natürliche Rückentwicklung der Hartholzaue möglich wäre.

### 7.3 Potentielle Auswirkungen

Der wesentliche Teil der genannten Erhaltungs-, Entwicklungs- und Schutzziele betrifft die sich südlich des Flusses erstreckenden Gebiete. Jedoch sind die überwiegenden Teile des "Brennickel" auch dazu gehörig, dessen schutzwürdiger Gehölzbestand (naturnahe Artenzusammensetzungen in Anlehnung an die Hart- bzw. Weichholzaue) bis in die Nähe des Plangebietes reicht.

Die aufgeführten Lebensraumtypen gem. Anhang I FFH-RL befinden sich aber alle außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 19 "Buroer Feld", sie werden durch das Vorhaben nicht berührt. Erhebliche Auswirkungen auf den Bestand sind unwahrscheinlich, da im südlichen Geltungsbereich zum "Abstand halten" zur empfindlichen Umgebung Grünflächen vorgesehen sind, auf denen dichte Gehölzbestände in Anlehnung an die natürliche Vegetation entwickelt werden sollen.

Die wesentlichen Bereiche des FFH-Gebietes, auch die höheren Schutzkategorien des Naturschutzrechts, befinden sich mit dem Coswiger Luch und dem Coswiger Heger auf der anderen Seite der Elbe; so weit reichenden Umweltwirkungen des Vorhabens auf Flora und Fauna in Form von erhebli-

chen Beeinträchtigungen (Verlust der Habitatfunktion o. ä.) sind für diese Bereiche nicht zu erwarten (unwahrscheinlich).

Die Bauleitplanung sieht für den zu betrachtenden Geltungsbereich eine bauliche Nutzung vor, die in Art und Intensität im Vergleich zur vorhergehenden Nutzung intensiver ist, sich jedoch in ihren unmittelbaren Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter überwiegend auf das Planungsgebiet und die direkte Umgebung beschränkt. Von darüber hinaus gehenden Auswirkungen ist bzgl. der Schallemissionen und für die Landschaftsbildwirkung auszugehen. Die FFH-Arten und -Lebensräume sind davon jedoch – soweit auf der aktuellen Informationsgrundlage ersichtlich - nicht relevant betroffen, was die aufgestellten Schutz- und Erhaltungsziele betrifft.

Lebensräume, einschließlich der dafür charakteristischen Arten (Anhang I) sind durch das Vorhaben nicht in ihrem Bestand gefährdet, auch hinsichtlich der Habitat- und Strukturfunktionen für im FFH-Gebiet vorkommende besonders zu schützenden Arten (Anhang II) werden keine erheblichen Beeinträchtigungen als wahrscheinlich erwartet.

Auswirkungen auf die im FFH-Gebiet zu erhaltenden Fließgewässer mit ihrer Hochwasser- und Auendynamik, insbesondere auf die Elbe und ihr Flussbett als Lebensraum für geschützte Fische und Libellen (Anhang II) sowie die Altwasser, Altarme und Verlandungsbereiche mit Weichholzaue als Teil-Lebensraum für den Biber (prioritäre Art) und geschützte Fisch-Arten (Anhang II) gehen vom Vorhaben erkennbar nicht aus. Diese Lebensräume und Arten konzentrieren sich im südlich der Elbe gelegenen Bereich, so dass anhand der räumlichen Distanz hier eine grundsätzliche Verträglichkeit erwartet wird.

Die in den "vorläufigen Schutz- und Erhaltungszielen" formulierte Förderung naturnaher Biotope wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Im Plangebiet sind keine naturnahen Biotope vorhanden und in Bezug auf die in der Umgebung befindlichen Bestände werden Maßnahmen zum "Abstandhalten" festgelegt. Die Schaffung neuer Biotope – quasi als Pufferzone – zwischen dem Vorhaben und den schutzwürdigen Bereichen wird dafür im Süden des Plangebiets z. B. als Gehölzanpflanzung in Orientierung an der heutigen potenziellen natürlichen Vegetation festgelegt.

## 7.4 Zusammenfassung

Durch die von der Bauleitplanung vorbereitete zusätzliche (neue) Nutzung ist keine erhebliche Beeinträchtigung der Schutz- und Erhaltungsziele für das FFH-Gebiet und das Europäische Vogelschutzgebiet zu erwarten, die über die bestehende Beeinträchtigung der Natürlichkeit des nördlichen Elbufers und die im Rahmen der Funktion als Bundeswasserstraße zulässigen Auswirkungen / Maßnahmen maßgeblich hinausgehen. Auswirkungen auf die Elbe, auf die Gehölzbestände und das vorhandene Grünland, Hochstaudenfluren und Kleingewässer sowie die dort lebenden Arten, sind durch das Vorhaben nicht in einer Art und Weise erkennbar, die als Konflikt hinsichtlich der Ziele

und Schutzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung zu bewerten wären.

Da sich die vorkommenden Lebensräume und Arten gem. Anhang I und II FFH-RL außerhalb des Geltungsbereiches, vor allem am Elbufer und z. T. im "Brennickel" befinden, vor allem aber südlich des gegenüberliegenden Elbufers sind weitreichende, erhebliche Störungen in nachhaltiger Weise nicht zu erwarten, wenn die Nutzungen inklusive der geplanten Grünflächen wie im B-Plan vorgesehen realisiert werden und im Süden des Geltungsbereiches die "Abstandsfläche" etabliert wird. Eine umfassendere FFH-Verträglichkeitsprüfung erfolgt hier anhand dieser Erwartungen daher nicht.

## **8.0 VERTRÄGLICHKEIT MIT WELTERBE DESSAU-WÖRLITZER GARTENREICH**

### **8.1 Rahmenbedingungen**

Das Plangebiet befindet sich in der Pufferzone, die das eigentliche Welterbe (Kernzone mit Schutzstatus) umgibt. Die Grenze zwischen Kernzone und Pufferzone wird hier in etwa von der Elbe gebildet.

Das Dessau-Wörlitzer Gartenreich wurde mit der Erklärung zur Welterbestätte im Jahr 2002 (UNESCO-Tagung 27.11. – 02.12.2000) in die Liste der UNESCO aufgenommen und ist seitdem gem. Artikel 11, Abs. 2, Satz 1 des Übereinkommens zum Schutz der Kultur- und Naturerbe der Welt (BGBl. II 1977, S. 213) als denkmalgeschütztes Kulturgut zu erhalten. Weiterhin besteht gem. § 2 (2) Nr. 2 DenkmSchG LSA für die historische Kulturlandschaft des Gartenreichs der Status des Kulturdenkmals, wobei hier ein Denkmalbereich zu schützen ist: "(...) Mehrheit baulicher Anlagen, wozu auch historische Kulturlandschaften gehören können."

Die aus rechtlichen Gründen erforderliche räumliche Begrenzung von flächenhaften Kulturdenkmalen richtet sich in erster Linie nach der Verbreitung der denkmalkonstituierenden Elemente und dem Umfang des noch heute erlebbaren Wirkungszusammenhangs.

Wesentlich beim Denkmalschutz ist die Erhaltung der Substanz, die das Denkmal ausmacht. Im vorliegenden Fall haben die Sichtachsen wesentlichen Anteil am Gesamtcharakter des Gartenreiches und somit an dessen Substanz. Damit ergibt sich für die Prognose zur Denkmalverträglichkeit von Vorhaben die Behandlung der Blickbeziehungen in das Gartenreich hinein, durch das Gartenreich (innerhalb) und auch aus dem Gartenreich hinaus.

### **8.2 Gründe für den flächenhaften Denkmalschutz**

Kennzeichnend für das Gartenreich ist der enge Zusammenhang zwischen den in großer Zahl anzutreffenden Einzeldenkmalen und den sie verknüpfenden Bestandteilen, die den Hintergrund für die Wirkung der Baudenkmale bilden ohne selbst Denkmal zu sein. Die Ausstrahlung und landschaftsbildbe-

stimmende Wirkung einzelner Bauten ergibt sich z. B. oft erst bei ungestörtem Blick aus der Entfernung, wenn diese Blickbeziehungen durch die sorgsam gestalteten Sichtachsen entstehen können.

Die Substanz des Dessau-Wörlitzer Gartenreichs lässt sich ganz entscheidend auf die einmaligen Sichtachsen gründen, die das Erscheinungsbild der Gesamtheit dieser Kulturlandschaft anhand sichtbarer Bezüge zwischen den einzelnen baulichen Anlagen quasi "erschaffen".

Neben den visuell erlebbaren Zusammenhängen zwischen den Baudenkmälern untereinander und den dazwischen liegenden, nicht weiter definierten Bestandteilen des Denkmalbereichs, tritt eine assoziative Komponente hinzu: die historische Kulturlandschaft als Zeugnis des Reformwerkes der Aufklärung.

### **8.3 Prognose zur Verträglichkeit**

Am 18.01.2007 wurde ein Ortstermin zur Visualisierung der "Erscheinung" des zu ermöglichen Baukörpers im Gewerbegebiet GE 8, vor allem bzgl. der Landschaftsbildwirkung durchgeführt. Anwesend waren Vertreter der Stadt Coswig (Anhalt), des Landesdenkmalamtes und des Planungsbüros. Die Inaugenscheinnahme erfolgte anhand der von der Denkmalbehörde bestimmten Sichtachsen vom Wasser (Boot auf der Elbe) und von der südlichen Uferseite der Elbe aus.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass der Baukörper nicht im Ganzen zu sehen sein, jedoch an mehreren Stellen über die Baumkronen bzw. zwischen den Gehölzen zum Vorschein kommen wird. Dabei wird vom gegenüberliegenden Ufer aus mehr Gebäudesubstanz zu sehen sein, als mit dem Boot/Schiff auf der Elbe (Wassertourismus). Der Eindruck, den man - von Westen auf dem Wasser kommend - vom Elbebogen und der Stadtansicht Coswig mit Terrassen und Schloss erhält, wird nicht erheblich gestört; von der Fähre aus wird ein Gebäude in der ermöglichten Bauhöhe nicht sichtbar sein.

Unbestritten ist die Dauerhaftigkeit der Veränderung des Landschaftsbildes, die mit dem Vorhaben einhergeht und die nicht verhindert werden kann, wenn gebaut werden soll. Neben den Wirkungen in Richtung Süden (Blick von Süden) sind auch die Auswirkungen auf die Niederterrassen (Blick von Norden nach Süden) und von Coswig (Anhalt) aus sowie auf der Fahrt von Westen nach Coswig (Anhalt) (B 187) zu behandeln, auch wenn bereits eine deutliche Vorprägung besteht und die oberhalb der B 187 befindlichen Gewerbestandorte aktuell weithin sichtbar wirken. Hier können und sollen alle Verminderungs- und Minimierungsmaßnahmen, die zur Verträglichkeit beitragen, festgesetzt und durchgeführt werden. Dazu zählt vor allem die Gestaltung der Fassaden, die vor dem Hintergrund der besonderen Sensibilität des Landschaftsbildes zu betrachten ist.

Es wird davon ausgegangen, dass die stattfindende Veränderung der Landschaft unmittelbar bau- und anlagenbedingt und damit nicht zu vermeiden

ist, wenn die geplanten Gebäudehöhen realisiert werden. Dass damit die Substanz des Welterbes so erheblich betroffen sein wird, dass hier eine Gefährdung des Schutzstatus des Dessau-Wörlitzer Gartenreichs entstünde, wird nicht als wahrscheinlich vermutet.

#### **8.4 Protokoll zur Visualisierung**

Am 18.01.2006 fand eine Inaugenscheinnahme der Örtlichkeiten statt, die ggf. von den Auswirkungen des Vorhabens betroffen wären. Das Ziel des Vor-Ort-Termins bestand darin, die Sichtbarkeit eines Hochregallagers im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 "Buroer Feld" der Stadt Coswig (Anhalt) zu simulieren und so Aufschluss zu gewinnen über eine mögliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes im Bereich der Pufferzone des UNESCO-Welterbes Dessau-Wörlitzer-Gartenreich. Hierzu wurde mittels zwei Hubsteigern die Höhe OK Bauwerk eines zukünftigen Hochregallagers an dessen Südfront nachvollziehbar hergestellt. Im Ergebnis des Vor-Ort-Termins bleibt folgendes festzuhalten:

Sowohl die Sicht aus Richtung Schloss Coswig, wie auch der Fähre Coswig, respektive dem gegenüberliegenden Elbufer in diesen Bereichen, lassen einen zukünftigen Baukörper, in der im Bebauungsplan als zulässig festgesetzten Höhe baulicher Anlagen, nicht in Erscheinung treten. Im weiteren Flussverlauf stromabwärts ist ein solcher Baukörper ab etwa der Höhe Marina Coswig punktuell sichtbar. Dieser Umstand resultiert aus der Tatsache, dass in der Höhe wechselnder Bewuchs des nördlichen Elbufers den Blick auf eine mögliche Neubebauung partiell freigibt. Anzumerken hierzu ist, dass von der Wasserfläche der Elbe aus, gegenüber der Landseite des südlichen Elbufers, eine eingeschränkte Sicht zu verzeichnen ist, welche aus dem Höhenunterschied Ufer – Wasserfläche resultiert.

Damit ist festzuhalten, dass von gewissen Standorten am Südufer der Elbe im in Rede stehenden Bereich eine Beeinträchtigung der Pufferzone des Dessau-Wörlitzer-Gartenreiches (bei Blick Richtung Norden) gegeben sein wird. Eine Verringerung der Bauhöhe um ca. 4-5 m wäre landschaftsbildverträglicher.

Die beigefügten Computeransichten stellen diesen Sachverhalt dar. Grundsätzlich handelt es sich beim Blick nach Norden aber bereits um einen teilweise erheblich anthropogen beeinflussten Bereich, in Bezug auf das Landschaftsbild. Wasser- und Mörteltürme sowie weitere bauliche Anlagen, sind heute bereits präsente Eindrücke der Landschaft. Demzufolge bildet die Elbe auch gleichzeitig die Nahtstelle zwischen Naturraum und Siedlungsraum.

In einer gemeinsamen Besprechung im Anschluss an den Vor-Ort-Termin kommen die Teilnehmer zu dem Ergebnis, dass die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan minimiert werden kann. In diesem Punkt werden baugestalterische Festsetzungen bzgl. der Farbgebung des Baukörpers in grau-blau-grünem Farbspektrum als hilfreiches Mittel angesehen. Darüber hinaus wird vereinbart,

Werbung in diesem Bereich auszuschließen und ebenso weitere Aufbauten technischer Art bzw. Antennen u. ä. zu untersagen. V. g. Punkte gelten sowohl für die Süd- als auch Ost- und Westfassade eines Hochregallagers.

Die momentan geplante Eingrünung des potentiellen Baukörpers in diesem Bereich, trägt zudem zu einer hinnehmbaren Einordnung eines derartigen Baukörpers in das Landschaftsbild bei und wirkt insbesondere für den Nahbereich der Pufferzone des Dessau-Wörlitzer-Gartenreiches und der hier verlaufenden Wegeverbindung als gute Distanzbewältigung, trägt aber auch für die Fernsicht aus Richtung B 187 zu einer vertretbaren Einordnung in das Landschaftsbild bei.

## 9.0 ERGEBNISSE DER SCHALLTECHNISCHEN UNTERSUCHUNGEN

Die zukünftigen Emissionen von Betrieben und Anlagen im Plangeltungsbe- reich müssen auf die im Bereich der Stadtrandlage von Coswig (Anhalt) be- findlichen, schutzbedürftigen Nutzungen, aber auch hinsichtlich noch weiter östlich des Plangebietes zu entwickelnder Nutzungen, Rücksicht nehmen. Außerdem kann davon ausgegangen werden, dass auch die Immissions- schutzproblematik in Bezug auf den Verkehrslärm eine Relevanz besitzt.

Zum Bebauungsplan wurde ein Schalltechnisches Gutachten<sup>3</sup> durch den Planungsträger, parallel zum Planverfahren in Auftrag gegeben. Im Ergebnis dessen ist es möglich, entsprechende Schallschutzmaßnahmen für Bereiche schutzwürdiger Bebauung vorzusehen.

Im Gutachten sind insbesondere die nächstgelegenen schutzwürdigen Be- bauungen im Osten (Mischgebiet) und im Südosten (Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Ferienhausgebiet) als maßgebend, in Bezug auf den Verkehrs- und Gewerbelärm zu sehen. Westlich des Ferienhausgebietes liegt ein einzelnes Wohngebäude, dem im Gutachten die Schutzbedürftigkeit ei- nes Mischgebietes zugeordnet wurde. Östlich des v. g. Mischgebietes schließt sich ein Allgemeines Wohngebiet an. Zudem ist ein Allgemeines Wohngebiet nordöstlich des Gewerbegebietes Roßlauer Straße anzutreffen.

Entscheidend für die Beurteilung, hinsichtlich der Verkehrs- und Gewerbelärmproblematik ist die Einordnung des vorgenannten Ferienhausgebietes im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 15 "Elbeblick" der Stadt Coswig (Anhalt). Ferienhausgebiete gemäß § 10 BauNVO sind in der Vielfalt ihrer Nutzung zu Erholungszwecken sehr breit angelegt. In der konkreten Zweckbestimmung des Ferienhausgebietes, im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 15 "Elbeblick", handelt es sich um ein Ferienhausgebiet in Zusammenhang mit einem Was- sersport- und Campingplatzgebiet sowie der Marina Coswig. Bereits hier wird in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 15 auf ein hohes Maß an gegen-

---

<sup>3</sup> Schalltechnisches Gutachten Nr. 07024 zum Bebauungsplan Nr. 19 "Buroer Feld", erstellt von BMH Bonk-Maire-Hoppmann GbR, Stand: 12.02.2007

seitiger Rücksichtnahme abgestellt, vornehmlich in Bezug auf die geräuschbezogenen Begleitumstände der zulässigen wassersportlichen Nutzungen.

Desweiteren sind im vorliegenden Gutachten ebenfalls die Nachbarschaften des Ferienhausgebietes, bspw. hinsichtlich eines eingeschränkten Gewerbegebietes, gewürdigt worden, so dass insgesamt, auch vor dem Hintergrund des als Vorläuferfassung zum vorliegenden Bebauungsplan existierenden rechtskräftigen B-Plan Nr. 1 "Buroer Feld" (mit der Festsetzung von Industriegebieten in den heute als Gewerbegebieten festgesetzten Teilbereichen), die geräuschbezogenen Einflussgrößen auf das Ferienhausgebiet, im Sinne der für Allgemeine Wohngebiete typischen Immissionen gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005, Teil 1 interpretiert werden können.

Der vorgenannte Bezug zu Allgemeinen Wohngebieten scheint auch dahingehend plausibel, als dass die Nutzungsintensitäten in Ferienhausgebieten gemäß § 17 BauNVO die gleichen sind wie für Wohngebiete und es sich im vorliegenden Fall obendrein um touristisch genutzte Freizeitwohngelgenheiten mit permanent wechselndem Besucherklientel handelt.

Unter den Aspekten, dass sich das Ferienhausgebiet im Zusammenhang mit der Marina Coswig, im Sinne einer wirtschaftlichen Gesamtbetrachtung als Einheit darstellt und vor dem Hintergrund der Wichtigkeit der Entwicklung des Gewerbestandortes "Buroer Feld" für die Stadt Coswig (Anhalt) kann man der Standpunkt entwickeln, dass Emissionen aus vorliegendem Bebauungsgebiet, im Sinne der in Allgemeinen Wohngebieten hinzunehmenden Orientierungswerten durchaus vertretbar sind. Das Ferienhausgebiet im Bebauungsplanes Nr. 15 "Elbeblick" der Stadt Coswig (Anhalt) ähnelt nach seiner Eigenart somit weitgehend einem in Stadtrandlage liegenden, vergleichbaren Standort eines Allgemeinen Wohngebietes. Die Störanfälligkeit und mithin auch der Orientierungswert für das Ferienhausgebiet müsste dann - abweichend vom Beiblatt 1 der DIN 18005, Teil 1 - den WA-Gebieten gleich gesetzt werden (siehe hierzu auch Fickert/Fieseler, Kommentar zur Baunutzungsverordnung, 10. Auflage).

Es bleibt festzuhalten, dass im Bereich der Immissionspunkte im Sondergebiet Ferienhausgebiet des Bebauungsplanes Nr. 15 "Elbeblick" der Stadt Coswig (Anhalt), wie auch in allen anderen betrachteten Immissionsorten der als Allgemeine Wohngebiete gerechneten Aufpunkte, sowohl die Tag- als auch die Nachtwerte, entsprechend der Orientierungswerte zu Beiblatt 1 der DIN 18005, Teil 1 eingehalten werden. Die geringfügigen Überschreitungen, resultierend aus den gewachsenen Nachbarschaften im Betrachtungsraum, stellen sich als tolerabel dar und sind in der Regel akustisch nicht wahrnehmbar.

Der Bebauungsplan gibt über textliche Festsetzungen den einzelnen Baugebieten gewerblicher Nutzung die flächenbezogenen Schallleistungspegel für die Tag- und Nachzeiten vor, die nicht überschritten werden dürfen. Die unterschiedlich vorgegebenen, flächenbezogenen Schallleistungspegel sind, in Abhängigkeit von den angrenzenden Nutzungen außerhalb des Plangebietes zu verstehen. Hierdurch wird u. a. unterschiedlichsten gewerblichen An-

lagen, in Zusammenhang mit der städtebaulichen Neuordnung des Plangebietes, die flexible Anordnung eröffnet. Die anlagenbezogene Prüfung der festgesetzten, flächenbezogenen Schallleistungspegel bleibt von den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes unberührt.

Es ist zu erwähnen, dass die DIN 18005, Beiblatt 1, Teil 1 die schalltechnischen Orientierungswerte für flächenbezogenen Schallleistungspegel bei Gewerbegebieten mit 65 dBA/m<sup>2</sup> und darüber definiert. Auf Grund der Ergebnisse des Gutachtens erfolgt im Bebauungsplangebiet eine Gliederung der flächenbezogenen Schallleistungspegel, sowohl für die Tag-, als auch für die Nachtzeit (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr). Bezugnehmend auf das Gutachten ist im Rahmen dieser Begründung durchaus hervorzuheben, dass auf Grund der Größenordnung der flächenbezogenen Schallleistungspegel unter schalltechnischen Gesichtspunkten ein 3-schichtiger Betriebsablauf im gesamten Plangeltungsbereich möglich sein wird. Durch die Verlagerung der LKW-Stellplätze im Rahmen des 3. Entwurfes vorliegenden Bebauungsplanes erfolgte lediglich eine Verschiebung des hier zugewiesenen Lärmkontingentes. Eine Änderung des flächenbezogenen Schallleistungspegels für diesen Bereich, abweichend vom vorzitierten Gutachten, wurde damit nicht erforderlich. Auch in Bezug auf die Beurteilung der Verkehrslärmproblematik steht einem 3-schichtigen Betriebsablauf in den Gewerbegebieten des vorliegenden Bebauungsplanes nichts entgegen.

Die Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 der DIN 18005, Teil 1 werden am Tage (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) ab einem Abstand von ca. 12,00 m und in der Nachtzeit (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) ab einem Abstand von ca. 40,00 m von der Nord-Süd-Erschließungsstraße (Planstraße A) im Plangebiet durch Verkehrslärm unterschritten. Für die B 187 ergibt sich diesbezüglich ein Abstand tagsüber von ca. 35,00 m und nachts von ca. 130,00 m zur Fahrbahnachse. Die Nachtwerte sind hier als maßgebend für die Einordnung von Betriebsleiterwohnungen in den Gewerbegebieten anzusehen. Entsprechend erfolgt hierzu eine textliche Festsetzung zur Zulässigkeit dieser Nutzungen.

Unter zur Kenntnisnahme der Regelungen der 16. BlmSchV wird für Immissionen aus dem Verkehr der Immissionsgrenzwert für Gewerbegebiete im berechneten Prognosefall des Gutachtens am Tage überall eingehalten, so dass sich nach den gesetzlichen Bestimmungen der 16. BlmSchV, trotz der festgestellten, wesentlichen Änderung der Straßenverkehrsbelastung in Folge der Umgestaltung des Knotenpunktes B 187/Zufahrt Gewerbegebiet, kein Rechtsanspruch auf Lärmschutz ableiten lässt.