

**Begründung**

zum Bebauungsplan Nr. 15 "Elbeblick", 1. Änderung, der Stadt Coswig (Anhalt)  
Stand: 05.07.2012

---

**ELBEBLICK  
BEBAUUNGSPLAN NR. 15  
1. ÄNDERUNG  
BEKANNTMACHUNGSEXEMPLAR**

---

**05.07.2012**



<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>	<b>Seite</b>
<b>0. VORBEMERKUNGEN</b>	<b>3</b>
<b>1. ALLGEMEINES ZUR PLANAUFSTELLUNG</b>	<b>3</b>
<b>2. BEGRÜNDUNG</b>	<b>4</b>
2.1 Entwicklung des Planes, Rechtslage	4
2.2 Notwendigkeit der Planänderung / Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplanes	5
2.3 Gebietsabgrenzung, Berücksichtigung angrenzender Planungen	6
<b>3. PLANINHALTE</b>	<b>6</b>
<b>3.1 Umweltbericht</b>	<b>6</b>
3.1.1 Auswirkungen der Planung	6
<b>3.2 Landschaftspflege und Grünordnung</b>	<b>8</b>
<b>3.3 Baugebiete</b>	<b>9</b>
<b>3.4 Grünflächen</b>	<b>10</b>
<b>3.5 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (E/A-Bilanz)</b>	<b>11</b>
<b>3.6 Kompensation zu erwartender Eingriffe in Natur und Landschaft</b>	<b>13</b>
3.6.1 Allgemeinverständliche Zusammenfassung zur Verfahrensweise bei der Beurteilung der Umweltaspekte	14
<b>3.7 Ver- und Entsorgung</b>	<b>16</b>
<b>3.8 Brandschutz</b>	<b>17</b>
<b>3.9 Denkmalschutz</b>	<b>17</b>
<b>3.10 Immissionsschutz</b>	<b>17</b>
<b>3.11 Altlastenverdachtsflächen</b>	<b>18</b>
<b>3.12 Baugrund</b>	<b>18</b>
<b>3.13 Kampfmittel</b>	<b>19</b>
<b>3.14 Flächenübersicht</b>	<b>19</b>
<b>4. BODENORDNENDE UND SONSTIGE MASSNAHMEN FÜR DIE DER BEBAUUNGSPLAN DIE GRUNDLAGE BILDET</b>	<b>19</b>
4.1 Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechtes	19
4.2 Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes	19
4.3 Herstellung öffentlicher Straßen und Wege	19
4.4 Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	19
<b>5. FINANZIERUNG VORGESEHENER MASSNAHMEN</b>	<b>20</b>
<b>6. MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>20</b>
<b>7. VERFAHRENSVERMERK</b>	<b>21</b>

## **0. VORBEMERKUNGEN**

Der vorliegende Bebauungsplan basiert auf der Grundlage der von der Stadt Coswig (Anhalt) am 29.06.2006 in Kraft gesetzten Bebauungsplansatzung und besitzt als wesentlichen Gegenstand die Planung der räumlichen Erweiterung des festgesetzten Mischgebietes nördlich der Elbstraße. Dabei geht es insbesondere um die Abrundung der bebaubaren Grundstücksflächen entsprechend des tatsächlichen Bedarfs und damit die Anpassung des Bebauungsplanes an aktuelle Markterfordernisse. Damit strebt die Stadt Coswig (Anhalt) die zeitgemäße Aktualisierung ihrer Bebauungsplanung für den in Rede stehenden Änderungsbereich an, berücksichtigt neu hinzugekommene Erfordernisse und schafft hierfür die Vollzugsvoraussetzungen auf den gegenwärtigen Rechtsgrundlagen.

Durch die Erweiterung eines Baugebietes (Mischgebiet) im vorliegenden Änderungsbereich werden die Grundzüge der städtebaulichen Planung berührt. Damit wird das Planverfahren zur 1. Änderung als Regelverfahren durchgeführt.

## **1. ALLGEMEINES ZUR PLANAUFGSTELLUNG**

Die Stadt Coswig (Anhalt) ist kreisangehörige Stadt des Landkreises Wittenberg. Sie ist gemäß dem Gesetz über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 11.03.2011 und dem Regionalen Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W), in Kraft seit 24.12.2006, Grundzentrum.

Im Landesentwicklungsplan für das Land Sachsen-Anhalt (LEP 2010) ist der zu betrachtende Planungsraum als ländlicher Raum ausgewiesen. Ziel der Raumordnung ist es, zur Schaffung gleichwertiger Lebensbedingungen das System zentraler Orte weiter zu entwickeln (REP A-B-W Ziff. 5.2. Z). Die zentralen Orte sollen als Versorgungskerne über den eigenen örtlichen Bedarf hinaus soziale, wissenschaftliche, kulturelle und wirtschaftliche Aufgaben für die Bevölkerung ihres Verpflichtungsbereiches übernehmen. In klarer Ausrichtung wird die Konzentration von Siedlungstätigkeit in den zentralen Orten angestrebt. Der Wiedernutzbarmachung bzw. Nachnutzung brachgefallener bzw. fehlgenutzter Siedlungsflächen, wie im vorliegenden Änderungsbereich, ist der Vorrang vor der Inanspruchnahme von bisher unbeeinflussten Freiflächen zu geben. So steht der vorliegende Bebauungsplan in der Fassung der 1. Änderung in Einklang mit den Zielsetzungen der Raumordnung, die Wohnraumversorgung der Bevölkerung im Bereich der zentralen Orte des ländlichen Raumes zu konzentrieren.

Aus diesen Erwägungen heraus wurde durch den Stadtrat der Stadt Coswig (Anhalt) am 23.06.2011 der Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Elbeblick" gefasst.



Die Stadt Coswig (Anhalt) ist in das klassifizierte Straßennetz eingebunden. U. a. führen die Bundesstraßen B 187 Roßlau – Wittenberg – Jessen – Landesgrenze sowie die B 107 Wiesenburg - Coswig (Anhalt) – Gräfenhainichen – Landesgrenze bei Bad Dübener Heide mit städtischem Kreuzungspunkt durch die Stadt.

Der Anschluss an das Eisenbahnnetz ist vorhanden und mit dem Bahnhof dementsprechend erschlossen.

In der Stadt Coswig (Anhalt) hatten zum 30.06.2010 13.402<sup>1</sup> Einwohner ihren Haupt- bzw. Nebenwohnsitz. Damit ist die Stadt Coswig (Anhalt) nach der Kreisstadt Wittenberg die zweitgrößte Stadt des Landkreises.

## **2. BEGRÜNDUNG**

### **2.1 Entwicklung des Planes, Rechtslage**

Die im Regelfall im Baugesetzbuch vorgeschriebene Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan kann in der Stadt Coswig (Anhalt) noch nicht vollständig zur Anwendung kommen. Der Flächennutzungsplan der Einheitsgemeinde Coswig (Anhalt) wird gegenwärtig im Rahmen der Planungsphase Vorentwurf bearbeitet und besitzt demzufolge noch keine entsprechende Planreife, den vorliegenden Planungsgegenstand der 1. Änderung hieraus entwickeln zu können. Eine grundlegende und mit hinreichender Sicherheit ableitbare städtebauliche Entwicklung wird jedoch auf Grund des rechtskräftigen Bebauungsplanes, welcher Eingang in die zu erarbeitende Flächennutzungsplanung finden wird, als gesichert angesehen.

Ebenso wird gegenwärtig das Stadtentwicklungskonzept mit einer Expertise im Hinblick auf den Entwicklungsschwerpunkt Wohnen fortgeschrieben und mit dieser Fortschreibung Eingang in den Flächennutzungsplan finden.

Somit ist die 1. Änderung des Bebauungsplanes als vorzeitiger Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 BauGB einzuordnen und wird dementsprechend für die Stadt Coswig (Anhalt) aufgestellt, da er für die geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich ist und der beabsichtigten Plandarstellung im Flächennutzungsplan nicht entgegenstehen wird.

Die Flächengröße des Geltungsbereiches der 1. Änderung beträgt rund 0,11 ha.

Die Raumbedeutsamkeit der Planung i. S. v. raumbeeinflussend oder raumbanspruchend ist nicht gegeben.

---

<sup>1</sup> Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt



## **2.2 Notwendigkeit der Planänderung / Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplanes**

Die 1. Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes wird erforderlich, um dem im Geltungsbereich befindlichen Teilgebiet die Möglichkeit einer erweiterten mischgebietsadäquaten Entwicklung zu geben. Der vorliegende Änderungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 1,68 % der Gesamtfläche des Ursprungsbebauungsplanes.

Die bisherigen Festsetzungen bleiben für die im Änderungsbereich vorgesehene Bebauung erhalten, womit die gewachsene bzw. durch den rechtskräftigen Bebauungsplan vorgegebene bauliche Struktur lediglich ergänzt wird und im Sinne einer Ortsabrundung eine entsprechende Anpassung erhält. Damit geht es im vorliegenden Bereich nicht um die Definition eines neuen Maßstabes zur städtebaulichen Entwicklung (keine Raumbedeutsamkeit), sondern lediglich um eine nachfragegerechte räumliche Anpassung eines Baugebietes im Bebauungsplankontext.

Das umfassende Ausführen weiterer Gründe für die Erforderlichkeit bzw. auch Dringlichkeit der Bebauungsplanung kann entfallen, da es sich bei vorliegendem Bebauungsplan um die Änderung einer bereits rechtskräftigen Bebauungsplansatzung gemäß § 8 (4) BauGB handelt. Dennoch sei in vorstehendem Sinne angemerkt, dass die o. g. erweiterte mischgebietsadäquate Entwicklung durch ein konkret beabsichtigtes Investitionsvorhaben hervorgerufen wird, welches an die Stadt Coswig (Anhalt) herangetragen wurde. Ein Abwarten der Rechtswirksamkeit des Flächennutzungsplanes würde die Investition gefährden und die konsequent durch die Stadt Coswig (Anhalt) beabsichtigte Konzentration der Siedlungstätigkeit im Bereich der Kernstadt (des Grundzentrums) deutlich erschweren. Zudem ergreift die Stadt Coswig (Anhalt) die Chance im in Rede stehenden Änderungsbereich einen angemessenen und einer geordneten städtebaulichen Entwicklung dienenden baulichen Abschluss ihres Siedlungsgebietes zu erlangen.

Die Kleinteiligkeit der neuen Flächenfestsetzungen im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Elbeblick" bezieht sich auf die Grundsätze zur Eigenentwicklung der Stadt Coswig (Anhalt). Der Zersiedelung des Freiraums und der Bildung von Splittersiedlungen wird infolge der Fortführung der bestehenden Baugebiete entgegen gewirkt. So wird im Rahmen der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes funktional, wie gestalterisch ein bodenrechtlich verträgliches Angebot durch die Stadt Coswig (Anhalt) planungsrechtlich unterbreitet.

Änderungsübersicht zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Elbeblick", Stadt Coswig (Anhalt)

bisheriger Planungsgegenstand	geänderter Planungsgegenstand
private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Grüngürtel"	anteilig Mischgebiet mit Festsetzungsgegenstand MI/06/II/o, ergänzt um

bisheriger Planungsgegenstand	geänderter Planungsgegenstand
	festgesetzte überbaubare Grundstücksflächen mittels Baulinie/Baugrenze und verbleibende nicht überbaubare Grundstücksflächen
zu erhaltender Baum	Entfall auf Grund Fehldarstellung
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	Reduzierung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
räumlicher Geltungsbereich der Planung	entsprechend der städtebaulichen Zielstellung der 1. Änderung festgelegt
textliche Festsetzung Ziff. 17	ergänzt um Überschreitungsmöglichkeit für neu zu errichtende bauliche Anlagen um 1,00 m im Bereich des 1. Vollgeschosses
textliche Festsetzung Ziff. 24	geändert entsprechend den geänderten Eingriffstatbeständen

### 2.3 Gebietsabgrenzung, Berücksichtigung angrenzender Planungen

Das ca. 0,11 ha große Plangebiet der 1. Änderung liegt am nordwestlichen Ende der Elbstraße im Bereich der Gemarkung Coswig, südlich begrenzt durch die Elbstraße, westlich begrenzt durch den Gewässerschonstreifen des Ziekoer Bachs, nördlich und östlich begrenzt durch Teile des Flurstücks 712, Flur 19, Gemarkung Coswig.

Weitere städtebauliche Planungen in unmittelbarer Nachbarschaft des Geltungsbereiches bestehen nicht. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches der 1. Änderung ist auf der Bebauungsplanzeichnung ersichtlich.

## 3. PLANINHALTE

### 3.1 Umweltbericht

#### 3.1.1 Auswirkungen der Planung

Durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Elbeblick" werden auf einer Teilfläche des Gesamtgeltungsbereiches neue Bauflächen bzw. im Vergleich zum Rechtsplan geänderte Inhalte festgesetzt. Damit ein-



hergehen auch Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter sowie den Naturhaushalt, die über den Rahmen der bisherigen Planung hinausgehen.

Bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan werden Umweltauswirkungen spätestens bei der Umsetzung des Vorhabens zu erwartenden sein, die überwiegend auch der Eingriffsdefinition i. S. d. BNatSchG entsprechen. Daher wurde zum Rechtsplan ein landschaftspflegerischer Begleitplan erstellt, der neben der Prognose der wahrscheinlichen Beeinträchtigungen der Funktions- und Leistungsfähigkeit der Schutzgüter des Naturhaushaltes insbesondere auch die mögliche Vermeidung oder Minimierung von Eingriffen sowie geeignete Kompensationsmaßnahmen für unvermeidbare Beeinträchtigungen zum Betrachtungsgegenstand hatte.

Der Plangeltungsbereich wurde im Ursprungsbebauungsplan in zwei Abschnitten in zeitlicher Folge beplant, für beide Bereiche wurde jeweils eine separate Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung mit anschließender Zuordnung interner sowie externer Flächen für Kompensationsmaßnahmen durchgeführt und entsprechend im Rechtsplan festgesetzt. Damit konnten die Eingriffe in den Naturhaushalt sowie die Umweltauswirkungen bauleitplanerisch bewältigt werden.

Der Umfang des hiesigen 1. Änderungsverfahrens ist mit 0,11 ha räumlich gering und auch inhaltlich bzgl. der vorgesehenen neuen Nutzungen der in Rede stehenden Flächen für den Gesamtgeltungsbereich erkennbar nicht von bedeutender Rolle. Erhebliche zusätzliche negative Umweltauswirkungen, respektive Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes auf das Plangebiet insgesamt, werden durch die 1. Änderung nicht ausgelöst. Jedoch finden im Zuge der Umsetzung Eingriffe in Natur und Landschaft statt, die nicht durch die bereits zulässigen Eingriffe des bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplans "abgedeckt" sind.

In erster Linie ist hier die Ermöglichung einer ergänzenden Bebauung im dargestellten Mischgebiet und damit einher gehend die Vergrößerung Baufläche insgesamt zu nennen. Das bisher zulässige MI und damit auch die bebaubare Fläche werden nach Westen in Richtung Ziekoer Bach ausgedehnt, womit ein Teil der bis dato dort festgesetzten Grünfläche verloren geht.

Damit sind Beeinträchtigungen insbesondere der Schutzgüter Boden, Bodenwasserhaushalt und durch den Ausfall der Lebensraumfunktion der betroffenen Fläche (Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften) zu erwarten. Weiterhin denkbar sind Eingriffe in den vorhandenen Baumbestand; insofern Baumfällungen durchgeführt werden sollen, sind diese nach Maßgabe der Baumschutzsatzung der Stadt Coswig (Elbe) je nach Größe und Art genehmigungspflichtig und i. d. R. mit Auflagen zum Ersatz verbunden.

In Anbetracht der geringen Ausdehnung der zusätzlich ermöglichten Bebauung werden für die übrigen Schutzgüter keine erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigungen erwartet.



Die in der Nähe des Geltungsbereichs befindlichen Schutzgebiete sind erkennbar nicht von der Planung betroffen. Über den hiesigen Vorhabenbereich hinaus gehende dauerhafte nachteilige Umweltauswirkungen auf die dort zu schützenden Arten und Lebensräume werden nicht erwartet. Unbenommen davon ist das Vorhaben ggf. hinsichtlich der Vereinbarkeit mit den unmittelbar geltenden Artenschutzbestimmungen des BNatSchG zu prüfen. Zu berücksichtigen sind die streng geschützten Arten der Bundesartenschutzverordnung sowie die besonders geschützten Arten des europäischen Artenschutzes aus der FFH-Richtlinie und der EU-Vogelschutzrichtlinie. Spätestens vor Baubeginn muss sichergestellt werden, dass ggf. vorhandene streng oder besonders geschützte Arten nicht betroffen sind oder zu ihrem Schutz geeignete Maßnahmen durchgeführt werden. Bisher liegen keine Hinweise zum Vorkommen entsprechender Arten vor.

### **3.2 Landschaftspflege und Grünordnung**

Bereits zum rechtskräftigen Bebauungsplan wurde durch die Stadt Coswig (Anhalt) parallel zum Bebauungsplanverfahren ein landschaftspflegerischer Begleitplan – LBP - erstellt, der die wahrscheinlichen Umweltauswirkungen der Planung sowie die mit der Umsetzung des Vorhabens zu erwartenden Beeinträchtigungen der Funktions- und Leistungsfähigkeit der Schutzgüter des Naturhaushaltes zum Betrachtungsgegenstand hatte. Neben der Bilanzierung der zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt und der sonstigen wahrscheinlichen Umweltauswirkungen sowie deren kompensatorischer Bewältigung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens verfolgt der LBP auch landschaftsästhetische und allgemeinökologische Ziele, die insbesondere durch eine gute Durchgrünung des Plangebiets sicher gestellt werden sollen.

Leitgedanke ist dabei zum einen die Sicherung und Verbesserung der Situation am Ziekoer Bach sowie zum anderen der Aufbau einer vernetzten internen Grünstruktur unter Einbeziehung insbesondere vorhandener Gehölze. Der Ziekoer Bach tangiert den Bereich der 1. Änderung, wo er begleitend zur Plangebietsgrenze verläuft, südlich der Elbstraße befindet er sich im Plangebiet. Der Ziekoer Bach ist für den regionalen Biotopverbund von Bedeutung und stellt für die örtliche Situation die wertvollste Biotopstruktur dar. Daher sieht der LBP eine als "Grünzug" benannte durchgehenden Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (sog. T-Fläche) begleitend zum Gewässerverlauf vor, an die dann unterschiedlich räumlich bemessene weitere Grünflächen (private wie öffentliche) eines "Grüngürtels" angebunden sind.

Diese Grundstruktur wird durch die 1. Änderung nicht grundsätzlich verändert, jedoch verringert sich der Grünzug durch die Bauflächenausweitung im betroffenen Bereich in seiner Breite, bleibt aber über der Ausdehnung die der Gewässerschonstreifen vorgibt. Die Baugrenze im neu festgesetzten Mischgebiet liegt soweit eingerückt, dass eine erlebbare Grünzone im unbebaubaren Grundstücksbereich entwickelt werden kann, die mit der bestehenden Uferzone des Ziekoer Bachs und dem festgesetzten Gewässerschonstreifen zu-



sammen weiterhin als geschlossene Grünstruktur wirken kann und damit insbesondere der Raumeindruck erhalten bleibt. Die Bäume und Grünbestände am Ziekoer Bach bilden weiterhin die grüne Kulisse und räumliche Abgrenzung des Geltungsbereichs – wie in der Ursprungsplanung vorgesehen. Das zukünftige Wohngrundstück soll durch eine Hecke zur Elbstraße hin und ggf. auch zur östlichen Grundstücksgrenze durch Hecken eingegrünt werden.

### **3.3 Baugebiete**

- Mischgebiet (MI)

Entsprechend des Planungsanlasses der 1. Änderung und mit Rücksicht auf die angrenzenden naturräumlichen und im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten städtebaulichen Entwicklungsoptionen, wird die Erweiterung eines Mischgebietes festgesetzt. Innerhalb des Mischgebietes soll, wie im rechtskräftigen Bebauungsplan, entlang der Elbstraße eine zeitgemäße und dem künftigen Stellenwert des Standortes entsprechende Bebauung entstehen, wie sie in ihrem Maßstab benachbart bereits vorgefunden bzw. aus der Gesamtkonzeption des Bereiches zwischen Elbstraße und Elbe fernerhin seitens der Stadt Coswig (Anhalt) als sinnvoll erachtet wird.

Die textlichen Festsetzungen zum Nutzungsgegenstand des Mischgebietes werden durch die vorliegende 1. Änderung nur in einem Fall berührt. Hierbei wird auf die Zulässigkeit von geringfügigen Überschreitungen der Baulinien und Baugrenzen auf Grund der sehr restriktiv gehandhabten Ziehung derselben Bezug genommen. Hiermit findet ergänzend der städtebauliche Planungs- und Gestaltungswillen der Stadt Coswig (Anhalt) seinen Ausdruck.

In Ergänzung des festgesetzten Mischgebietes im rechtskräftigen Bebauungsplan ist die überbaubare Grundstücksfläche so gewählt, dass eine sinnvolle Ausnutzung für eine ergänzende Bebauung möglich ist. Somit kann auch unter Beseitigung hier im Boden befindlicher Betonfundamente, Kabelkanäle usw. ein gutes Angebot für eine mischgebietstypische Nachnutzung der bestehenden Flächen durch die Stadt Coswig (Anhalt) mit vorliegender Bauleitplanung unterbreitet werden. Resultierend bleibt, wie bereits eingangs in dieser Begründung formuliert, der städtebauliche Maßstab in seinen Festsetzungsgegenständen zur überbaubaren Grundstücksfläche, zur Geschossigkeit sowie zur Bauweise unverändert bestehen.

Die straßenbegleitende Bauflucht entlang der Elbstraße entspricht der fernerhin stadteinwärts typisch angrenzenden Baustruktur. Der leichte räumliche Versatz bei der vorliegenden Baulinien-/Baugrenzenführung im Ergänzungsbe-  
reich behält diese städtebauliche Grundhaltung in Bezug auf die Stellung entsprechender Baukörper bei, erlaubt lediglich im Übergang zum Landschaftsraum des Ziekoer Bachs in angemessener Weise eine etwas aufgelockert wirkende, räumlich eingerückte Gebäudestruktur, welche im nahen Übergang zur offenen Landschaft eine gemeinsam mit dem Grundstück der ehemaligen Pulvermühle zu sehende, individuellere Gebäudestellung bzw. –entwicklung



zulässt. Der resultierend dennoch restriktiv bemessene Erweiterungsanteil des Baugebietes lässt sich so aus Sicht der Stadt Coswig (Anhalt) immer noch angemessen flexibel, mit Blick auf künftige Baukörperstrukturen nutzen.

Die Beibehaltung der Festsetzung einer offenen Bauweise ist ebenso Ausdruck der Fortentwicklung des städtebaulichen Leitgedankens, keine übermäßige bauliche Verdichtung im in Rede stehenden Bereich zuzulassen.

Allgemein gilt:

Werden für die einzelnen Bauvorhaben Grundwasserabsenkungen erforderlich, ist hierfür gemäß § 9 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 WHG zu beantragen. Der Erlaubnisantrag ist rechtzeitig, mindestens vier Wochen vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde zu stellen.

Sind im Rahmen der Errichtung von Gebäuden Wasserhaltungsmaßnahmen notwendig, ist dafür eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 11 WG LSA erforderlich. Diese Erlaubnis ist rechtzeitig, mindestens vier Wochen vor Baubeginn, bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Hierfür sind dem Antrag eine kurze Baubeschreibung mit Angabe der Entnahme- und Einleitmenge, Zeitraum der Wasserhaltung, Angaben über die örtliche Lage und Lageplan beizufügen.

Im Plangebiet sind Grenzeinrichtungen vorhanden, welche ggf. durch zukünftige Bautätigkeit zerstört werden können. In diesem Zusammenhang wird auf die Regelungen nach §§ 5 und 22 des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt (VermGeoG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 2004 (GVBl. LSA S. 716) hingewiesen, wonach derjenige ordnungswidrig handelt, der unbefugt Grenzmarken einbringt, verändert oder beseitigt. Insofern hat der für die Baumaßnahme verantwortliche Träger ggf. dafür zu sorgen, dass die erforderlichen Arbeiten zur Sicherung bzw. Wiederherstellung der Grenzmarken durch eine nach § 1 des o. a. Gesetzes befugte Stelle durchgeführt werden.

Nach § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes für Sachsen-Anhalt sind Funde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen, eine wissenschaftliche Dokumentation durch Beauftragte des zuständigen Landesamtes ist gemäß § 14 Abs. 9 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt durch den Planungsträger abzusichern.

### **3.4 Grünflächen**

Im östlichen Teil des Plangeltungsbereiches der 1. Änderung befindet sich eine Teilfläche der privaten Grünfläche mit der Umgrenzungssignatur von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Diese ist in der rechtskräftigen Bebauungsplansatzung



mit der Zweckbestimmung "Grüngürtel" bezeichnet. Sie dient wesentlich der Umsetzung von Kompensationserfordernissen, die aus den im Plangebiet (Gesamtgeltungsbereich) verursachten Eingriffstatbeständen herrühren. Innerhalb des Grüngürtels soll neben der weitestgehend ungestörten Entwicklung der Vegetation auch insbesondere die Regeneration des Bodens erfolgen, so dass die natürlichen Bodenfunktionen wie Aufnahme und Rückhalt von Niederschlagswasser, Temperatúrausgleich über Verdunstung, Nährstoffdepot und Pflanzenstandort etc. wieder wahrgenommen werden können. Weiterhin soll so eine angemessene räumliche Distanz zum Ziekoer Bach und dem parallel entlang laufenden Gewässerschonstreifen gesichert werden. Letzterer befindet sich westlich angrenzend an den Plangeltungsbereich der 1. Änderung.

Gewässerrandstreifen dienen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen. Nach § 38 Abs. 4 Pkt. 2 WHG (vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 11. August 2010 (BGBl. I S. 1163)) ist in Gewässerrandstreifen u. a. das Entfernen standortgerechter Bäume und Sträucher, ausgenommen die Entnahme im Rahmen einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft sowie das Neuanpflanzen nicht standortgerechter Bäume und Sträucher verboten.

Die Geometrie der privaten Grünfläche ändert sich im Rahmen der vorliegenden 1. Änderung entsprechend der erfolgten neuen Baugebietsfestsetzung in ihrer räumlichen Abgrenzung. Die Festsetzungsgegenstände der textlichen Festsetzung Ziffer 24 des rechtskräftigen Bebauungsplanes bleiben jedoch auch für diesen Flächenanteil in vollem Umfang weiterhin gültig.

### **3.5 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (E/A-Bilanz)**

Der Rechtsplan enthält zum einen Festsetzungen mit Umweltauswirkungen, bei deren Vollzug auch mit Eingriffen i. S. d. §§ 14 ff BNatSchG zu rechnen ist; zum anderen entsprechende Festsetzungen zu Kompensationsmaßnahmen, mit Hilfe derer die Eingriffe bauleitplanerisch bewältigt werden können (s. o.). Darüber hinausgehende, durch die 1. Änderung des Bebauungsplans zu erwartende, neue Umweltfolgen mit Eingriffscharakter müssen i. S. d. naturschutzrechtlichen Definition bilanziert und kompensiert werden.

Um die Vergleichbarkeit mit dem bestehenden Rechtsplan sicher zu stellen und damit auch die Verhältnismäßigkeit der hiesigen 1. Änderung zum gesamten Planwerk "Elbeblick" transparent darzustellen, soll die E-/A-Bilanzierung hier in selber Art und Weise wie im Ursprungsplan erfolgen: der Geltungsbereich wurde in zwei Schritten beplant, entsprechend wurde für den Teil a) östlicher Bereich "Marina/Nahversorger" und Teil b) westlicher Bereich "Camping" die E-/A-Bilanz separat durchgeführt und auch die notwendigen externen Maßnahmen jeweils entsprechend zugeordnet. Die externen Flächen für die bisher (im Ursprungsbebauungsplan) als notwendig ermittelten Kompensationsmaßnahmen befinden sich im Norden der Stadt Coswig (Anhalt) nahe der



Ziekoer Landstraße. Dort ist ein größerer zusammenhängender Komplex von Zuordnungsflächen für verschiedene Vorhaben im Entstehen. Die beiden Maßnahmen für Teilbereich a) und b) des "Elbeblick" grenzen direkt aneinander an.

Die hiesige 1. Änderung betrifft lediglich Flächen im östlichen Teilbereich a), so dass der westliche Teilbereich b) hier nicht weiter betrachtet werden muss.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Ursprungsplans war das sog. LSA-Modell noch nicht bindend, daher und auf Grund der besonderen ökologischen Rahmenbedingungen des Plangebietes erfolgte seinerzeit eine verbalargumentative Bewertung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen, die durch Berechnungen der Biotopwertigkeit in Anlehnung an das sog. "Hessische Modell" unterstützt wurde. Um den inzwischen geltenden Bestimmungen zu entsprechen, wird hier nun für die 1. Änderung gemäß der üblichen Praxis das LSA-Modell angewendet.

In den vergangenen Jahren ergaben sich im Zuge der Nutzungsrecherche für die Altlastenrekultivierung südlich der Elbstraße auch hinsichtlich der ursprünglichen Nutzung der hiesigen Fläche neue Erkenntnisse, die bei der Eingriffsbilanzierung für die 1. Änderung nunmehr Berücksichtigung finden sollen. Die Flächen oblagen in der Vergangenheit offenbar weit intensiverer Nutzungen als seinerzeit angenommen: im Boden befinden sich zahlreiche Reste von Kabelkanälen, Fundamenten, Sockeln, Brunnenanlagen<sup>2</sup> u. ä., so dass der Standort heute als anthropogener, gewerblich-industrieller Altstandort und i. d. S. als stark gestört eingestuft werden kann. In Anbetracht der geringen Ausdehnung des Änderungsbereichs und der Unwahrscheinlichkeit erheblicher Umweltfolgen für den Gesamtplan soll dieser Ansatz zur Nachvollziehbarkeit der Änderungsinhalte tragend als Gegenstand der vorliegenden Beurteilung werden.

Der Änderungsumfang beläuft sich insgesamt auf rd. 0,11 ha (1.100 m<sup>2</sup>), wovon bisher 0,07 ha (675 m<sup>2</sup>) als Grünfläche und 0,04 ha (427 m<sup>2</sup>) Mischgebiet festgesetzt waren. Anhand der GRZ von 0,6 war damit im MI die Versiegelung/Bebauung von rd. 0,025 ha (256 m<sup>2</sup>) zulässig.

Durch die 1. Änderung reduziert sich dort die Grünfläche auf 0,03 ha (300 m<sup>2</sup>), zugunsten des Mischgebiets von nunmehr 0,08 ha (800 m<sup>2</sup>). Die zulässige Baufläche wird damit auf fast 0,05 (480 m<sup>2</sup>) vergrößert (Zuwachs +224 m<sup>2</sup>), die ursprüngliche Grünfläche (T-Fläche) für den "Grüngürtel" auf insgesamt noch 0,03 ha verkleinert (Reduzierung -375 m<sup>2</sup>).

---

<sup>2</sup> Hinweis:

Sollten im Bereich zukünftiger baulicher Nutzungen noch vorhandene Brunnenanlagen zurück gebaut werden müssen, so ist dies bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Der Rückbau von Brunnenanlagen und die fachgerechte Verschließung des ehemaligen Bohrloches sind für den Gewässerschutz maßgeblich. Insbesondere wird durch den fachgerechten Rückbau von Brunnenanlagen das Verschleppen von Kontaminationen in untere Grundwasserleiterstockwerke verhindert.

**B-Plan Nr. 15 "Elbeblick" 1. Änderung**

11.07.2011

Eingriffs- / Ausgleichsbilanz nach dem "Modell LSA"

Biotopbestand / aktueller Zustand				
Code	Biotoptyp / Nutzungstyp	Fläche in m <sup>2</sup>	Wertpunkte	Wert
UDY/URB/URA	Ruderalflur anthropogener Standorte auf stark gestörtem Boden	870	9 *	7.830
BIB/BID/VP.	Bebauung, Versiegelung (Gebäudereste, Fundamente)	230	0	0
Summe		1.100		7.830

Planung / 1. Änderung				
Code	Biotoptyp / Nutzungstyp	Fläche in m <sup>2</sup>	Wertpunkte	Wert
BWA/VP.	Bebauung und versiegelbare Flächen in MI (GRZ 0,6)	480	0	0
AKY/HHA	unbebaubare Fläche in MI: Garten / Freifläche mit Hecken	320	10 *	3.200
HHA	private Grünfläche / Grüngür- tel Pflanzgebot: Gehölzstreifen	300	15 *	4.500
Summe		1.100		7.700

\*) Mittelwert

Wertpunkte	
Biotopbestand	7.830
Planung	7.700
	<hr/>
	-130
Kompensationsrate	98,3%

### 3.6 Kompensation zu erwartender Eingriffe in Natur und Landschaft

Die 1. Änderung beinhaltet die Vergrößerung von Mischgebietsflächen von 0,04 ha auf 0,08 ha und damit einhergehend die Verringerung der dort vormals festgesetzten Grünflächen (T-Flächen) von 0,07 ha auf 0,03 ha innerhalb einer Gesamtfläche von rd. 0,11 ha. Dadurch ergibt sich ein zusätzlicher Kompensationsbedarf, der unter Anwendung des LSA-Modells soweit als möglich im Plangebiet der 1. Änderung bewältigt werden soll.

Am Ziekoer Bach wird daher analog der Maßnahmen aus dem bestehenden Rechtsplan die Idee des Grüngürtels weiter verfolgt und eine entsprechende Entwicklungsfläche festgesetzt, die für die Entwicklung von naturnahen Gehölzbeständen vorgesehen ist. Weiterhin sollen hochwertige Grüngestaltungsmaßnahmen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zur Aufwertung i. S. d. E/A-Bilanzierung beitragen. Besonders auch hinsichtlich der Eingrünung zur Straße hin wird die Anlage einer Hecke – vorzugsweise Hain-



buche - festgesetzt, optional käme die Anlage weiterer Hecken an der östlichen oder nördlichen Grenze in Betracht.

Mit den dargestellten Maßnahmen lässt sich der durch die 1. Änderung des Bebauungsplans zusätzlich auszugleichende Eingriffsumfang gemäß Berechnung nach dem LSA-Modell kompensieren, so dass von einem ausreichenden Ausgleich der Eingriffsfolgen ausgegangen werden kann und weitere Maßnahmen - externer Art – zur Bewältigung der Umweltfolgen nicht durchgeführt werden müssen.

### 3.6.1 Allgemeinverständliche Zusammenfassung zur Verfahrensweise bei der Beurteilung der Umweltaspekte

Der Plangeltungsbereich wurde im Ursprungsbebauungsplan in zwei Abschnitten (Teilbereich a) und b)) in zeitlicher Folge beplant. Für beide Bereiche wurde jeweils eine separate Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung mit anschließender Zuordnung interner sowie externer Flächen für Kompensationsmaßnahmen durchgeführt und entsprechend im Rechtsplan festgesetzt.

Zudem wurde seinerzeit parallel zum Bebauungsplanverfahren ein landschaftspflegerischer Begleitplan – LBP - erstellt, der die wahrscheinlichen Umweltauswirkungen der Planung sowie die mit der Umsetzung des Vorhabens zu erwartenden Beeinträchtigungen der Funktions- und Leistungsfähigkeit der Schutzgüter des Naturhaushaltes zum Betrachtungsgegenstand hatte. Damit konnten die Eingriffe in den Naturhaushalt sowie die Umweltauswirkungen bauleitplanerisch bewältigt werden. Diese grundsätzlichen Züge dieser Planung werden vom hiesigen Änderungsverfahren nicht berührt, so dass somit vorliegend von einer umfangreichen Darstellung der Umweltsachverhalte unter Verweis auf den rechtsgültigen Plan abgesehen wurde.

Die Betrachtung der zu erwartenden Umweltauswirkungen beschränkt sich damit auf den Geltungsbereich der 1. Änderung, die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wurde nach dem LSA-Modell durchgeführt.

Der Umfang des hiesigen 1. Änderungsverfahrens ist mit 0,11 ha räumlich gering und auch inhaltlich, bzgl. der vorgesehenen neuen Nutzungen der in Rede stehenden Flächen, für den Gesamtgeltungsbereich erkennbar nicht von bedeutender Rolle.

Erhebliche zusätzliche negative Umweltauswirkungen, respektive Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes auf das Plangebiet insgesamt, werden durch die 1. Änderung nicht ausgelöst. Jedoch finden im Zuge der Umsetzung Eingriffe in Natur und Landschaft statt, die nicht durch die bereits zulässigen Eingriffe des bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplans "abgedeckt" sind.

Die 1. Änderung ermöglicht eine ergänzende Bebauung im festgesetzten Mischgebiet (das bisher zulässige MI und damit auch die bebaubare Fläche werden nach Westen in Richtung Ziekoer Bach ausgedehnt), womit ein Teil



der bis dato dort festgesetzten Grünfläche verloren geht. Durch die 1. Änderung wird insgesamt eine Zunahme der Versiegelungs- /Baufläche von rd. 0,025 ha ermöglicht, womit Beeinträchtigungen, insbesondere der Schutzgüter Boden, Bodenwasserhaushalt und durch den Ausfall der Lebensraumfunktion der betroffenen Fläche auch auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften möglich werden.

Weiterhin denkbar sind Eingriffe in den vorhandenen Baumbestand. Insofern Baumfällungen durchgeführt werden sollen, sind diese nach Maßgabe der Baumschutzsatzung der Stadt Coswig (Anhalt) je nach Größe und Art genehmigungspflichtig und i. d. R. mit Auflagen zum Ersatz verbunden. In Anbetracht der geringen Ausdehnung der zusätzlich ermöglichten Bebauung werden für die übrigen Schutzgüter keine erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigungen erwartet.

Die in der Nähe des Geltungsbereiches befindlichen Schutzgebiete sind erkennbar nicht von der Planung betroffen. Über den hiesigen Vorhabenbereich hinausgehende dauerhafte nachteilige Umweltauswirkungen auf die dort zu schützenden Arten und Lebensräume werden nicht erwartet. Hingewiesen wird auf die Beachtung der Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG bzw. die Gewährleistung der Vereinbarkeit mit den unmittelbar geltenden Artenschutzbestimmungen des BNatSchG auch in der Realisierungsphase des Vorhabens. Spätestens vor Baubeginn muss sichergestellt werden, dass ggf. vorhandene streng oder besonders geschützte Arten nicht betroffen sind oder zu ihrem Schutz geeignete Maßnahmen durchgeführt werden. Hinweise zum Vorkommen entsprechender Arten wurden im Verfahren nicht erteilt.

Die Grundstruktur der gebietsinternen Durchgrünung anhand des Grünzuges am Ziekoer Bach wird nicht in Frage gestellt. Der Grünzug wird durch die Bauflächenausweitung im betroffenen Bereich in seiner Breite verringert, bleibt aber über der Ausdehnung, die der Gewässerschonstreifen vorgibt. Die Baumgrenze im neu festgesetzten Mischgebiet liegt soweit eingerückt, dass eine erlebbare Grünzone im unbebaubaren Grundstücksbereich entwickelt werden kann, die mit der bestehenden Uferzone des Ziekoer Bachs und dem festgesetzten Gewässerschonstreifen zusammen weiterhin als geschlossene Grünstruktur wirken kann und damit insbesondere der Raumeindruck erhalten bleibt.

Analog der Maßnahmen aus dem bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan wird auch in der 1. Änderung eine Entwicklungsfläche am Ziekoer Bach festgesetzt, die für die Entwicklung von naturnahen Gehölzbeständen vorgesehen ist. Hochwertige Grüngestaltungsmaßnahmen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sollen zur Aufwertung i. S. d. E/A-Bilanzierung beitragen. Entsprechend wird die Anlage einer Hecke zur Eingrünung festgesetzt, weitere Hecken kämen an der östlichen oder nördlichen Grenze in Betracht.

Mit den dargestellten Maßnahmen lässt sich der durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes zusätzlich auszugleichende Eingriffsumfang gemäß Berech-



nung nach dem LSA-Modell kompensieren, so dass von einem ausreichenden Ausgleich der Eingriffsfolgen ausgegangen werden kann. Die durch die 1. Änderung zu erwartenden zusätzlichen Umweltauswirkungen werden damit als durch die Bauleitplanung hinreichend bewältigt erachtet.

### **3.7 Ver- und Entsorgung**

Die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr können das Baugebiet des Änderungsbereiches direkt anfahren. Daher hat die Bereitstellung der Entsorgungsbehälter im Bereich der Elbstraße zu erfolgen.

Das Abfallentsorgungssystem ist so gestaltet, dass Abfälle möglichst vermieden bzw. verwertet werden. Nicht vermeidbare Abfälle sollen zukünftig umweltverträglich entsorgt werden.

Für die Ver- und Entsorgung des Änderungsbereiches sind die Anschlüsse sämtlicher benötigter Medien im Straßenzug der Elbstraße anliegend. Im Bereich der Elbstraße befinden sich ein Schmutz- und ein Regenwasserkanal sowie ein zu beachtendes 20 kV-Kabel auf der Nordseite des Straßenflurstücks. Die bauausführende Firma hat rechtzeitig die aktuelle Auskunft über den Leistungsbestand der enviaM (Schachtschein) im zuständigen Servicecenter:

envia Netzservice GmbH  
Servicecenter Köthen  
Dessauer Straße 104 b  
06366 Köthen  
Ansprechpartner: Frau Rose, Tel.: 03496/420-230  
oder Herr Schmidt, Tel.: 03496/420-286

einzuholen.

Unterirdische Versorgungsanlagen sind grundsätzlich von Bepflanzungen, Anschüttungen und Überbauungen (z. B. Längsüberbauung mit Borden) freizuhalten. Im Bereich der unterirdischen Anlagen ist Handschachtung erforderlich.

Wasser-, Strom- und Gasanschlüsse sind entsprechend beabsichtigter Bauvorhaben weiter zu entwickeln bzw. zu ergänzen. Der Abwasserverband Coswig/Anhalt hat die Grundstücke des Bebauungsplangebietes "Elbblick" abwassertechnisch über den in der Elbstraße verlaufenden Freigefällekanal zentral erschlossen. Damit ist eine Schmutzwasserentsorgung des Bereiches der 1. Änderung über diese Anschlüsse grundsätzlich möglich. Die Kosten für die Herstellung dieses zusätzlichen Anschlusses sind vom Grundstückseigentümer im Zuge der Kostenerstattung zu tragen.

Das im Änderungsbereich anfallende Niederschlagswasser ist direkt auf den Grundstücken zu verbringen bzw. zu versickern.

Allgemein gilt:

Bei der Bauausführung ist von den ausführenden Firmen darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Fall von Störungen) jederzeit Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden über die zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG informieren.

### **3.8 Brandschutz**

Für das festgesetzte Mischgebiet des Ursprungsbebauungsplanes besteht ein ausreichender Grundschutz im Bereich Löschwasserversorgung. Die verkehrliche Erschließung ist für den Änderungsbereich für die Feuerwehr über den Straßenzug Elbstraße möglich. Diese kann mit einer Achslast von mind. 10 Tonnen befahren werden. Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass über das öffentliche Trinkwassernetz und den hierzu vorgehaltenen Unterflurhydranten im Bereich der Roßlauer Straße 33 eine dauerhafte Löschwasserentnahme möglich ist. Die Sicherung des Löschwasserbedarfs ist damit für das bauordnungsrechtliche Genehmigungsverfahren gegeben. Lt. DVWG-Regelwerk, Arbeitsblatt 405, ergibt sich bei kleiner Gefahr der Brandausbreitung ein Löschwasserbedarf von 48 cbm/h. Vor Baubeginn ist das Einvernehmen mit dem Fachdienst Brand- und Katastrophenschutz und Rettungswesen des Landkreises Wittenberg herzustellen.

Flächen für die Feuerwehr entsprechend VVBauO LSA § 5 sind durch den angrenzenden öffentlichen Straßenraum gewährleistet.

### **3.9 Denkmalschutz**

Aus dem betroffenen Gebiet ist bislang kein archäologisches Denkmal bekannt geworden, so dass aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege keine Bedenken gegen die 1. Änderung besteht. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass die archäologische Landesaufnahme zur Entdeckung von archäologischen Denkmälern im Geltungsbereich des Vorhabens führen kann.

Die bauausführenden Betriebe sind auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht gemäß § 9 (3) DenkmSchG-LSA im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen.

Die wissenschaftliche Dokumentation der im Zuge der Bau- und Erschließungsmaßnahmen entdeckten archäologischen Denkmale obliegt dem jeweiligen Vorhabenträger und wird durch § 14 (9) DenkmSchG-LSA geregelt.

### **3.10 Immissionsschutz**

Ein wichtiger Planungsgrundsatz des Immissionsschutzrechtes für die Bauleitplanung ist § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), wonach die für ei-



ne bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Mit nennenswerten Immissionen, die sich auf das erweiterte Mischgebiet im Plangeltungsbereich der 1. Änderung gesundheitsgefährdend auswirken könnten ist grundsätzlich nicht zu rechnen. Hierzu wurden u. a. Vorkehrungen durch Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan getroffen.

### **3.11 Altlastenverdachtsflächen**

Innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Elbeblick" sind keine Flächen zu verzeichnen, die im Kataster über schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten und altlastenverdächtige Flächen (ALVF) des Landkreises Wittenberg enthalten sind. Kontaminierter Bauschutt und Boden ist einer zugelassenen Entsorgung bzw. Verwertung zuzuführen.

### **3.12 Baugrund<sup>3</sup>**

Im Bereich des Mischgebietes der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Elbeblick" wurden in der Vergangenheit Geländeauffüllungen mit unterschiedlichen anthropogenen Materialien bzw. Bodensubstraten vorgenommen. Die anstehenden Auffüllungen besitzen nur eine geringe Tragfähigkeit, so dass sich tragfähigkeitsverbessernde Maßnahmen erforderlich machen können.

Die Gründung der Fundamente kann unter Beachtung oben angesprochener Inhalte und den Festlegungen der DIN 1050 als Flachgründung auf Streifen, Einzel- und Plattenfundamenten erfolgen.

Eine Beeinflussung der Baumaßnahme durch unterirdisches Wasser ist während der Bauausführung bei mittleren Wasserständen nicht zu erwarten.

Die dezentrale Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser gemäß ATV Arbeitsblatt 130 ist nach Durchstoßen der Auffüllung innerhalb der Schmelzwassersande möglich. Für die Schmelzwassersande ist ein durchschnittlicher Gebirgsdurchlässigkeitswert von  $K_f = 2 \cdot 10^{-4} \text{ m/s}$  als Bemessungswert anzusetzen.

Eine genaue Kenntnis der Zusammensetzung der Ablagerungsbereiche existiert nicht. Bekannt ist, dass in Teilen auch Bauschuttverfüllungen Gegenstand sein können. Eine Gefährdung für Menschen besteht im Ergebnis einer angefertigten Bodenanalyse nicht.

---

<sup>3</sup> unter Verwendung von Auszügen aus Protokoll zu den Baugrund- und Gründungsverhältnissen (Geotechnischer Bericht nach DIN 4020) – Voruntersuchung – Sven Nehr Korn, Streetz, 15.01.2004

Vor beabsichtigten Baumaßnahmen wird aus den v. g. Rahmenbedingungen heraus unbedingt zur Prüfung der Tragfähigkeit des anstehenden Baugrundes Baugrunduntersuchungen empfohlen. Mit zusätzlichen Aufwendungen zur Erzielung der notwendigen Tragfähigkeit ist im gesamten 1. Änderungsbereich des Bebauungsplanes zu rechnen.

### **3.13 Kampfmittel**

Eine Belastung des Geländes der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Elbeblick" durch Kampfmittel ist nicht bekannt. Sollten bei der Realisierung des Vorhabens Kampfmittel gefunden werden, ist entsprechend der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) vom 27. April 2005 zu verfahren.

### **3.14 Flächenübersicht**

	<b>0,11 ha</b>	<b>100 %</b>
- <u>Baugebiete</u> Mischgebiete	0,08 ha	72,73 %
- <u>Grünflächen</u> Grünflächen, privat	0,03 ha	27,27 %

## **4. BODENORDNENDE UND SONSTIGE MASSNAHMEN FÜR DIE DER BEBAUUNGSPLAN DIE GRUNDLAGE BILDET**

### **4.1 Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechtes**

Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechtes ist nicht vorgesehen.

### **4.2 Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes**

Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes durch Satzung (§ 25 BauGB) kommt nicht zur Anwendung.

### **4.3 Herstellung öffentlicher Straßen und Wege**

Der Ausbau der an das Plangebiet angrenzenden Straßen und Wege wurde bereits in der Vergangenheit durch die Stadt Coswig (Anhalt) vorgenommen.

### **4.4 Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens**

Als besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens kommen die Verfahren



der Umlegung,  
der Grenzregelung oder  
der Enteignung

in Betracht. Diese Maßnahmen kommen in Betracht, wenn eine vertragliche Regelung nicht zu erreichen ist. Im vorliegenden Fall wird eine Teilungsvermessung zur Ordnung des Grund und Bodens hinreichend sein.

## **5. FINANZIERUNG VORGESEHENER MASSNAHMEN**

Der Ausbau der an den Plangeltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Elbeblick" angrenzenden und im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Straßen und Wege, wurde durch die Stadt Coswig (Anhalt) vorgenommen. Die Kosten werden nach dem geltenden Erschließungsrecht verteilt und über die Anliegerbeiträge/den Grundstücksverkehr erhoben.

## **6. MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

Neben der ggf. erforderlichen Erweiterung des Netzes bestehender technischer Versorgungsleitungen, welche entsprechend dem Bedarf an den Änderungsbereich herangeführt werden müssen, bestehen keine weiteren Erschließungsnotwendigkeiten.

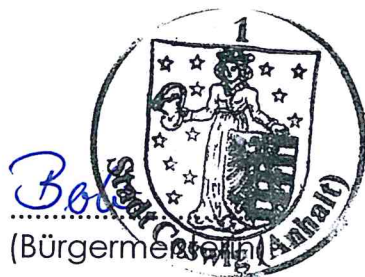
Besondere soziale Härten, die durch die vorliegende 1. Änderung der bestehenden Bebauungsplansatzung ausgelöst werden, sind zurzeit nicht erkennbar. Soweit bei der Durchführung des Bebauungsplanes soziale Härten eintreten, wird die Stadt Coswig (Anhalt) im Rahmen ihrer Verpflichtungen bei der Lösung der sozialen Probleme behilflich sein.

## 7. VERFAHRENSVERMERK

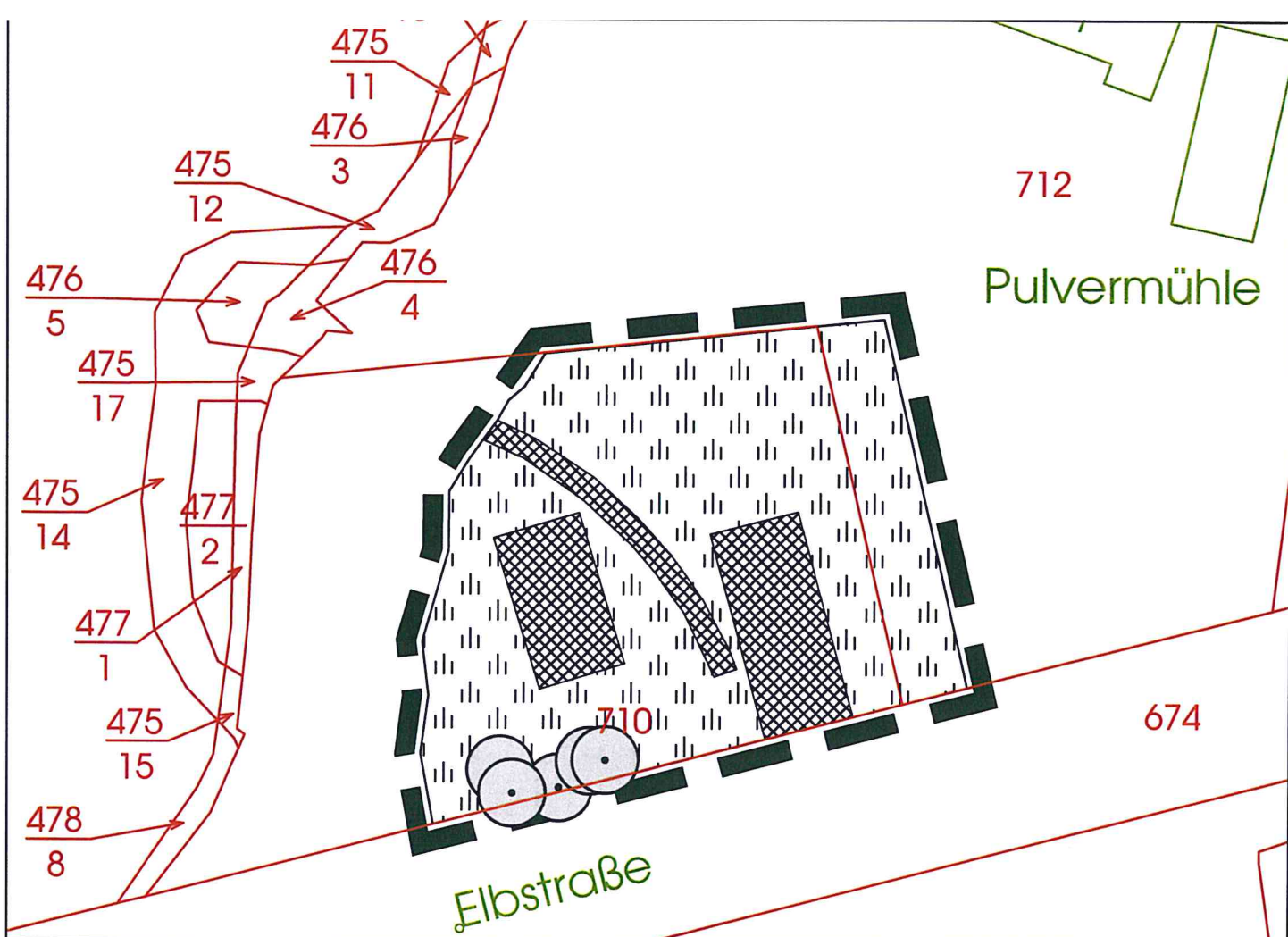
Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Elbeblick", Stadt Coswig (Anhalt) hat in der Fassung des Vorentwurfes gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom 17.06.2011 bis 01.07.2011 sowie in der Fassung des Entwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 24.10.2011 bis 25.11.2011 öffentlich ausgelegen.

Sie wurde unter Behandlung/ Berücksichtigung der zu dem Bauleitplanverfahren eingegangenen Anregungen in der Sitzung am 08.03.2012 durch den Stadtrat der Stadt Coswig (Anhalt) als Begründung gebilligt.

Coswig (Anhalt), den 05.07.2012







#### Planzeichenerklärung



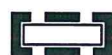
Ruderalflur anthropogener Standorte  
auf stark gestörtem Boden  
UDY/URB/URA



Bebauung, Versiegelung  
(Gebäudereste, Fundamente)  
BIB/BID/VP.



Einzelbaum



Geltungsbereich

## BEBAUUNGSPLAN NR. 15 "ELBEBLICK "

### 1. ÄNDERUNG

#### BIOTOP- UND NUTZUNGSTYPEN

**MASSSTAB 1:500**



**STADT COSWIG (ANHALT)**

**11.07.2011**

**BÜRO FÜR STADTPLANUNG DR. ING. W. SCHWERDT, HUMPERDINCKSTR. 16, 06844 DESSAU-ROSSLAU**

Tel.: 0340/613707 Fax: 0340/617421 E-mail: [bfs-dessau@dr-schwerdt.de](mailto:bfs-dessau@dr-schwerdt.de) [www.dr-schwerdt.de](http://www.dr-schwerdt.de)

**Zusammenfassende Erklärung**  
**zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Elbeblick"**  
**der Stadt Coswig (Anhalt)**  
**in der Fassung vom: 20.06.2012**

---

**ELBEBLICK**  
**BEBAUUNGSPLAN NR. 15**  
**1. ÄNDERUNG**  
**ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG**  
gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

---

**20.06.2012**



## **Zusammenfassende Erklärung über das Ergebnis des Gesamtverfahrens gemäß § 10 Abs. 4 BauGB**

---

### **1. PLANUNGSZIEL**

Die nachfolgende zusammenfassende Erklärung gibt Auskunft im Rahmen der Bekanntmachung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Elbeblick" der Stadt Coswig (Anhalt), Landkreis Wittenberg über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden; desweiteren, wie das Planwerk nach der Abwägung mit den geprüften, im Verfahren angeregten, anderweitigen Planungsmöglichkeiten beschlossen wurde.

Das Planungsziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Elbeblick" der Stadt Coswig (Anhalt) bestand darin, die Abrundung bebaubarer Grundstücksflächen im Bereich des Mischgebietes nördlich der Elbstraße zu erreichen und damit die Anpassung des Bebauungsplanes an aktuelle Markterfordernisse und neu hinzugekommene Vorstellungen für den Vollzug hinsichtlich der Bebauung in diesem Bereich planungsrechtlich vorzubereiten.

Damit wurde für einen recht eng abgegrenzten Teilbereich öffentliches Bau-recht und damit die Nachnutzung eines zwischenzeitlich hier brach gefalle-nen Geländes bewirkt. In diesem Zusammenhang wurde es erforderlich, mit Blick auf eine Grünflächenfestsetzung im rechtskräftigen Bebauungsplan, das Planverfahren zur vorliegenden 1. Änderung aufzulegen und Festsetzungsge-genstände zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur Abgrenzung ge-genüber angrenzenden, naturräumlichen Gegebenheiten Gegenstand der Bebauungsplansatzung werden zu lassen.

Die aus dieser Zielstellung resultierende anteilige städtebauliche Neuordnung wurde somit auch mit Rücksicht auf eine bereits konkret bestehende Investi-tionsabsicht angelegt.

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

Für die Ermittlung der von der Planung betroffenen umweltrelevanten Belan-ge liegt der seinerzeit parallel zum Ursprungsbebauungsplan aufgestellte landschaftspflegerische Begleitplan zugrunde, der die wahrscheinlichen Um-weltauswirkungen der Planung sowie die mit der Umsetzung des Vorhabens zu erwartenden Beeinträchtigungen der Funktions- und Leistungsfähigkeit der Schutzgüter des Naturhaushaltes zum Betrachtungsgegenstand hatte. Die grundsätzlichen Inhalte dieser Planung wurden durch die vorliegende Ände-rung zwar berücksichtigt, jedoch nicht berührt, so dass vorliegend, in Abstim-mung mit der untern Naturschutzbehörde, von einer umfangreichen Darstel-



lung sämtlicher umweltrelevanter Sachverhalte abgesehen und auf den rechtskräftigen Plan diesbezüglich verwiesen werden konnte.

Für das Verfahren der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde abweichend von der Ermittlungssystematik des Ursprungsbebauungsplanes in naturschutzfachlicher Hinsicht nunmehr das in Sachsen-Anhalt verbindliche Eingriffs-/ Ausgleichsmodell angewendet. Zugleich wurden übergeordnete Planungen, wie Landschaftsplan, der parallel in Bearbeitung befindliche Flächennutzungsplan und der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg in Bezug auf den Planungsgegenstand ausgewertet und die vorliegende Planung durch örtliche Bestandsaufnahmen ergänzt. Diese Grundlagen wurden dem Planungsziel des Bebauungsplanes gegenübergestellt.

Der Abgleich der Umweltbelange im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vollzog sich von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung mit der entsprechenden Möglichkeit der Einsichtnahme in die Planungsziele am Standort, in Form einer öffentlichen Auslegung, von Mitte Juni bis Anfang Juli 2011, bis hin zur öffentlichen Auslegung des Planwerkes mit parallel laufender Behördenbeteiligung im Oktober/November 2011. Die in den Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen vorgebrachten Anregungen zu umweltrelevanten Belangen betrafen in erster Linie Vereinbarkeitsbelange im Hinblick auf die naturräumliche Situation, insbesondere in Nachbarschaft zum westlich angrenzenden Verlauf des Ziekoer Baches sowie Fragen der Eingriffs-/Ausgleichsbewertung im Kontext der Vornutzung des Plangebietes der 1. Änderung. Diese Beurteilungsfragen führten dazu, dass im Vorfeld der öffentlichen Auslegung zum Planverfahren ein Vor-Ort-Termin mit der unteren Naturschutzbehörde mit entsprechenden Festlegungen zur angemessenen Verfahrensweise für die naturschutzrechtliche Beurteilung dokumentiert wurde.

Weitere Belange betrafen die dringenden Gründe zur Entwicklung des Planverfahrens und die Fragestellung einer gesicherten Löschwasserversorgung im Kontext der Erfüllung brandschutztechnischer Rahmenbedingungen zur Entwicklung des Vorhabenstandortes.

Die Anregungen zum Planverfahren wurden in der Begründung zum Bebauungsplan berücksichtigt bzw. im Ergebnis der Abwägung oder nachrichtlich in die Planzeichnung einschließlich Begründung übernommen. Die v. g. und alle weiteren Anregungen in Form von Stellungnahmen wurden gemäß § 1 Abs. 7 BauGB durch den Stadtrat der Stadt Coswig (Anhalt) abgewogen. Im Ergebnis der Abwägung wurde der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan am 08.03.2012 gefasst und das Planwerk zur Genehmigung beim Landkreis Wittenberg eingereicht.

Mit Datum vom 06.06.2012 wurde die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Elbeblick" durch den Landkreis Wittenberg genehmigt. Auflagen oder Maßgaben waren nicht Bestandteil der Genehmigung. Somit wurde eine erneute Beschlussfassung durch den Stadtrat der Stadt Coswig (Anhalt) nicht erforderlich.



Im Ergebnis besteht seitens der Stadt Coswig (Anhalt) die Überzeugung, dass der Wohn- und Gewerbestandort in Form eines Mischgebietes nördlich der Elbstraße in zukunftsweisender, marktaktueller Form verträglich in das Orts- und Landschaftsbild integriert werden konnte und ein Ausgleich der durch die Planung vorbereiteten Eingriffe durch die festgesetzten Maßnahmen gewährleistet werden kann.

Im Rahmen eines Monitoringprozesses erfolgt die Wirkungskontrolle der Planungsgegenstände des nunmehr abgeschlossenen Änderungsverfahrens des Bebauungsplanes Nr. 15 "Elbeblick" der Stadt Coswig (Anhalt). Die Stadt Coswig (Anhalt) wird im Rahmen des Monitorings den Bebauungsplan an geänderte städtebauliche oder landschaftsplanerische Ziele anpassen, sobald und soweit es die Sachlage erfordert, um den Bebauungsplan im Hinblick auf eine sozialgerechte Bodennutzung zeitaktuell zu halten. Die Festsetzungen der 1. Änderung der Bebauungsplansatzung Nr. 15 werden ferner in den Flächennutzungsplan der Stadt Coswig (Anhalt) übernommen.

Die Bekanntmachung der Bebauungsplansatzung in der Fassung der 1. Änderung erfolgt im Amtsblatt der Stadt Coswig (Anhalt) (Elbe-Fläming-Kurier) am 05.07.2012.