

**Begründung**

**zum Bebauungsplan Nr. 20 "WS Coswiger Wellpappe", Coswig (Anhalt)  
in der Fassung vom 12.03.2009**

---

**WS COSWIGER WELLPAPPE  
BEBAUUNGSPLAN NR. 20  
BEKANNTMACHUNG**

---

**12.03.2009**

<b>0.</b>	<b>VORBEMERKUNGEN</b>	<b>4</b>
<b>1.</b>	<b>ALLGEMEINES</b>	<b>5</b>
1.1	Entwicklung des Planes/Rechtslage	7
1.2	Gebietsabgrenzung/Berücksichtigung angrenzender Planungen	9
1.3	Notwendigkeit der Planaufstellung/Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplanes	10
<b>2.</b>	<b>UMWELTBERICHT</b>	<b>12</b>
2.1	Grundlagen	12
2.1.1	Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	12
2.1.2	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachplanungen und Gesetzen	13
2.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	14
2.2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung des aktuellen Umweltzustandes (einschließlich Vorbelastungen und des zu erwartenden künftigen Umweltzustandes (Prognose)	14
2.2.2	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes	22
2.2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	23
2.2.4	Alternativen	25
2.2.5	Anwendung der Eingriffsregelung, E/A-Bilanz	25
2.3	Zusätzliche Angaben und Zusammenfassung	29
2.3.1	Fachliche Grundlagen, verwendete Verfahren	29
2.3.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltbeobachtung (Monitoring)	29
2.3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	29
2.3.4	Anlagekarten	30
<b>3.</b>	<b>PLANINHALT/BEBAUUNGSPLANBEGRÜNDUNG</b>	<b>33</b>
3.1	Gewerbegebiete (GE)	33
3.2	Grünflächen	35
3.3	Verkehrsflächen	35
3.4	Ver- und Entsorgung	36
3.5	Kampfmittel	38
3.6	Brandschutz	38
3.7	Landschaftspflege und Grünordnung	38
3.8	Immissionsschutz	39



3.9	Denkmalschutz	41
3.10	Altlasten, Ablagerungen	41
3.11	Baugrund	41
3.12	Nachrichtliche Hinweise der Träger öffentlicher Belange	43
3.13	Zusammenfassende Erklärung über das Ergebnis des Gesamtverfahrens gem. § 10 Abs. 4 BauGB	43
3.14	Flächenübersicht	45
<b>4.</b>	<b>BODENORDNENDE UND SONSTIGE MASSNAHMEN FÜR DIE DER BEBAUUNGSPLAN DIE GRUNDLAGE BILDET</b>	<b>45</b>
4.1	Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechtes	45
4.2	Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes	45
4.3	Herstellung öffentlicher Straßen, Wege und Grünflächen	46
4.4	Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	46
<b>5.</b>	<b>DER STADT COSWIG (ANHALT) VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN</b>	<b>46</b>
<b>6.</b>	<b>MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>46</b>
<b>7.</b>	<b>FINANZIERUNG DER VORGESEHENEN MASSNAHMEN</b>	<b>47</b>
<b>8.</b>	<b>VERFAHRENSVERMERK</b>	<b>47</b>
<b>9.</b>	<b>ANLAGE: KOMPONENTEN DER UMWELTPRÜFUNG FÜR DEN UMWELTBERICHT</b>	<b>47</b>

## **Begründung zum Bebauungsplan Nr. 20 "WS Coswiger Wellpappe", Stadt Coswig (Anhalt)**

---

### **0. VORBEMERKUNGEN**

Die Stadt Coswig (Anhalt), Grundzentrum im Land Sachsen-Anhalt, ist von den Auswirkungen des tiefgreifenden Strukturwandels betroffen. Insofern ist es für sie jederzeit wichtig, wirtschaftliche Impulse aufzugreifen und Anstrengungen zu unternehmen, gewerbliche Arbeitsplätze am Standort zu festigen und auszubauen, um damit die Lebensumstände und -bedingungen der Menschen mit positiver Perspektive auszurichten. Als grundzentraler Bezugspunkt im ländlichen Raum hat die Kommunalpolitik die Stärkung gewerblicher Ansiedlungen im Kontext der Attraktivitätssteigerung der Stadt Coswig (Anhalt) ein entsprechend grundsätzliches Gewicht beigemessen. Bezogen auf die hieraus ableitbaren Handlungserfordernisse wurde der vorliegende Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzt.

Trotz des nur im Entwurf bisher vorliegenden städtischen Gesamtkonzeptes zur Flächennutzungsplanung und der damit im Zusammenhang nur mit Vorbehalten zu treffenden Prognosen zur wirtschaftlichen Entwicklung, kann dennoch eingeschätzt werden, dass die Stadt Coswig (Anhalt) als Kleinstadt, mit dem Versorgungsangebot eines Grundzentrums, in Zukunft nicht mehr die typische Betroffenheit der Stadtumlandproblematik erfahren wird (bzw. diese in ihren prekären Auswirkungen bereits hinter sich gelassen hat). Die Kontinuität des sozio-ökonomischen Konsolidierungsprozesses, welcher in den vergangenen Jahren bereits durch die Stadt konsequent begangen wurde, kann mit dem Vollzug der Inhalte vorliegenden Bebauungsplanes fortgesetzt werden.

Städtebaulich ist der vorliegende Bebauungsplan so angelegt, dass er in einem zusammenhängenden Flächenareal ein Baugebiet festsetzt, welches entsprechend der tatsächlich vorhandenen bzw. zu ergänzenden Nutzung, im Zusammenhang mit der Erschließung von der Bundesstraße B 187 aus, seinen Zuschnitt erfährt. Dabei erfolgten städtebauliche Restriktionen nur in dem Maße, wie für eine prinzipielle Ordnung im Bebauungsplangebiet erforderlich bzw. zur vorbeugenden Gefahrenabwehr und Vermeidung schädlicher Einflüsse auf schutzwürdige Bereiche notwendig sind.

Der zum Bebauungsplan Nr. 20 "WS Coswiger Wellpappe" erstellte Umweltbericht, im Ergebnis der Umweltprüfung, trifft in Auswertung weiterer Untersuchungen (bspw. zur Sensibilität angrenzender Bereiche oder in Bezug auf das Landschaftsbild) für die gewünschten Gewerbenutzungen die Entscheidungsgrundlagen, deren Inhalte durch die Festsetzungen entsprechender naturschutzfachlicher Ausgleichsmaßnahmen in die Bauleitplanung Eingang gefunden haben.



## 1. ALLGEMEINES

Die Stadt Coswig (Anhalt) ist kreisangehörige Stadt des Landkreises Wittenberg im ehemaligen Regierungsbezirk Dessau. Die Stadt Coswig (Anhalt) ist gemäß dem Gesetz über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 23.08.1999 (GVBl. LSA Seite 244), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.07.2005 (GVBl. LSA S. 650) und dem Regionalen Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W), in Kraft getreten am 24.12.2006, Grundzentrum. Beide Programme betonen die Notwendigkeit der Strukturverbesserung der Zentralen Orte.

Ziel der Raumordnung ist es, zur Schaffung gleichwertiger Lebensbedingungen in allen Landesteilen, das System Zentraler Orte weiterzuentwickeln (LEP-LSA Ziffer 3.2.1 2, REP A-B-W Ziffer 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 Verflechtungsbereiches übernehmen.

Die Stadt Coswig ist im System der Zentralen Orte gemäß LEP-LSA Ziffer 3.2.13 Z und REP A-B-W Ziffer 5.2.3 Z als Grundzentrum eingestuft. Als Ziel der Raumordnung ist festgelegt, Grundzentren als Standorte zur Konzentration von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen sowie der gewerblichen Wirtschaft zu sichern und zu entwickeln (LEP-LSA Ziffer 3.2.4 Z, REP A-B-W Ziffer 5.2.3 Z). Alle Zentralen Orte sind Schwerpunkte für die Entwicklung von Industrie und Gewerbe (LEP-LSA Ziffer 3.4 Z, REP A-B-W Ziffer 5.4 Z).

Der Standort "Coswig/Klieken" ist darüber hinaus gemäß dem Ziel der Raumordnung des LEP-LSA Ziffer 3.4.1 und REP A-B-W Ziffer 5.4.1.2 aufgrund der günstigen Infrastrukturanbindung als landesbedeutsamer Schwerpunktstandort für Industrie und Gewerbe festgelegt.

Der vorliegende Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich ca. 500 m östlich des Vorbehaltsgebietes für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems "Flusslandschaft Elbe und Mulde" gem. Punkt 5.5.3.4 Nr. 1. Südlich des Plangebietes in ca. 100 m Entfernung befindet sich das Vorranggebiet für Hochwasserschutz "Elbe" gem. Punkt 5.3.3.3 Nr. 1 Ziff. I des Regionalen Entwicklungsplanes Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg.

Gemäß LEP-LSA Ziffer 3.5 Z und REP A-B-W Ziffer 5.5 Z ergänzen die Vorbehaltsgebiete die Vorranggebiete um noch nicht endgültig abgewogene Zielsetzungen. Bei der Abwägung konkurrierender Nutzungsansprüche ist der festgelegten Vorbehaltsfunktion ein besonderes Gewicht beizumessen.

Die Stadt Coswig (Anhalt) ist Teil der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg. Für diese Planungsregion ist durch den Landkreis Wittenberg die Regionale Planungsgemeinschaft als Träger der Regionalplanung bestellt. Das Grundzentrum Coswig (Anhalt) wird gemäß Punkt 3.1.3 Nr. 2 LEP-LSA als länd-



licher Raum außerhalb der Verdichtungsräume, aber mit relativ günstigen wirtschaftlichen Entwicklungspotentialen eingeordnet. Insbesondere ist dabei für Coswig (Anhalt) das Anstreben einer differenzierten Funktionsverteilung, in Verbindung mit einer angemessenen Wirtschaftsentwicklung, als Träger der teilträumlichen Entwicklung zu unterstützen.

Darüber hinaus ist, auch unter Bezugnahme auf das seitens der Stadt Coswig (Anhalt) erarbeitete integrierte Stadtentwicklungskonzept<sup>1</sup> festzuhalten, das dem Wohnbedarf der Bevölkerung im Rahmen einer nachhaltigen Raumentwicklung Rechnung zu tragen ist. Die hiermit implizierten gesunden Wohnverhältnisse setzen eine funktional sinnvolle Zuordnung voraus, welche durch die Distanz des vorliegenden Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zur stadtranddominierenden Wohnbebauung einen ausreichenden Abstand vorsieht. Die ausnahmsweise im vorliegenden Geltungsbereich zugelassene Wohnnutzung bezieht sich ausschließlich auf das im Geltungsbereich betrieblich beschäftigte Personal.

So wird mit vorliegendem Bebauungsplan ein ordnungspolitischer Konfliktlösungsansatz für einen Teilbereich der Stadt Coswig (Anhalt) gefunden. Es erfolgt damit unter Wahrung eines größtmöglichen Freiraumschutzes, ausschließlich zur funktionalen Sicherstellung gewerblicher Erweiterungserfordernisse, in Verbindung mit den hieraus resultierenden Erschließungsnotwendigkeiten die Festsetzung des Plangebietes.

Das Siedlungssystem ist in Sachsen-Anhalt durch eine dezentrale Struktur charakterisiert. In klarer Ausrichtung wird die Konzentration von Siedlungstätigkeit in den Zentralen Orten angestrebt. Der Wiedernutzung brach gefallener oder wie im vorliegenden Fall in Teilen betriebsnotwendig, ergänzender Siedlungsflächen, was die Anpassung an markterforderliche Produktionsbedingungen anbelangt, ist der Vorrang vor der Inanspruchnahme unbeeinflusster Freiflächen zu geben. So sieht sich der vorliegende Bebauungsplan im Einklang mit der Zielsetzung des Landesentwicklungsplanes, Grundzentren als Standorte zur Konzentration von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen sowie der gewerblichen Wirtschaft zu sichern und zu entwickeln.

Im Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt werden darüber hinaus nordöstlich der Stadt Coswig (Anhalt) ausgedehnte Vorbehaltsgebiete für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems ausgewiesen. Teilweise befinden sich diese Gebiete in Überlagerung mit Vorranggebieten für Natur und Landschaft, hingegen südlich der Stadt Coswig (Anhalt) weite Bereiche der ausgedehnten Flussauenlandschaft der Elbe (Bestandteil des Biosphärenreservates "Mittel-elbe") als Vorranggebiet für den Hochwasserschutz definiert sind. Hinzu tritt, dass in letztgenanntem Bereich sich ebenso die Kernzone des UNESCO-Welterbes des Gartenreich Dessau-Wörlitz anschließt, welche das vorliegende Plangebiet aber unbeeinflusst erscheinen lässt.

---

<sup>1</sup> Stadtentwicklungskonzept = SEK Coswig (Anhalt), Oktober 2004, Stadt Coswig (Anhalt)



Die Stadt Coswig (Anhalt) ist in das klassifizierte Straßennetz eingebunden. Unter anderem führen die Bundesstraßen B 187 Roßlau – Wittenberg – Jessen – Landesgrenze, welche auch das Plangebiet im Norden tangiert, als zentrale Ost-West-Achse durch die Stadt. Von einem innerstädtischen Knotenpunkt führten die Landesstraße L 121 Köthen - Zerbst - Coswig (Anhalt) sowie die Kreisstraße K 2376 Coswig (Anhalt) – Cobbelsdorf durch die Stadt.

Der Anschluss an das Eisenbahnnetz ist vorhanden und mit dem Bahnhof dementsprechend erschlossen. Der Landesentwicklungsplan sieht ferner vor, unter anderem für die regionale und überregionale Verknüpfung der Ober- und Mittelzentren sowie für die Erschließung von Fremdenverkehrsgebieten Neu- und Ausbaumaßnahmen im Bahnstreckenbereich Dessau – Lutherstadt Wittenberg anzustreben. Schon heute ist das benachbarte Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums Lutherstadt Wittenberg in den Intercity- bzw. ICE-Taktverkehr eingebunden.

In der Stadt Coswig (Anhalt) hatten zum 31.12.2006 8.730 Einwohner ihren Haupt- bzw. Nebenwohnsitz. Damit ist die Stadt Coswig (Anhalt) die drittgrößte Stadt des Landkreises Wittenberg nach der Kreisstadt Wittenberg und der Stadt Jessen (Elster). Die im Stadtentwicklungskonzept für den Zeitraum 2012 angenommene Größenordnung beträgt 8.054 Einwohner. Diese Annahme beruht nicht vollständig auf den Prognosewerten zur Einwohnerentwicklung von Coswig (Anhalt) vom Statistischen Landesamt Sachsen-Anhalt bis 2012, da die Stadt Coswig (Anhalt) erhebliche Anstrengungen unternommen wird, um den Wohnungsmarkt, die Infrastrukturbereiche und wie im vorliegenden Bebauungsplan dokumentiert, die wirtschaftliche Situation zu stabilisieren.

Teil dieser Anstrengungen zur Attraktivierung des Wirtschaftsstandortes Coswig (Anhalt) und damit zur Stärkung der grundzentralen Funktion ist die geplante Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes.

## 1.1 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 liegt bisher in einer Entwurfsfassung vom März 2000 vor. Diese beinhaltet jedoch noch den planerisch vorbereiteten Entwicklungsprozess der Stadt vor Auflage des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes. Eine Einarbeitung der informellen Planungsebene des Stadtentwicklungskonzeptes in die Flächennutzungsplanung wird von der Stadt Coswig (Anhalt) unmittelbar als Folge der gewonnenen Erkenntnisse vollzogen. Zusätzlich einfließen in die vorgenannte Weiterbearbeitung der Flächennutzungsplanung sollen die Ergebnisse des Einzelhandelskonzeptes und die hieraus resultierende Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes, welches im Jahre 2008 sich parallel zur Erarbeitung des vorliegenden Bebauungsplanes vollzieht. Aus dem Selbstbindungsbeschluss des Stadtentwicklungskonzeptes und der wie vorbenannt, sich anschließenden Einarbeitung der gewonnenen Erkenntnisse in die Flächennutzungsplanung i. S. § 1 (6) Nr. 11



BauGB, wird so mit hinreichender Sicherheit eine grundlegende, ableitbare städtebauliche Entwicklung möglich.

Die im Stadtentwicklungskonzept getroffenen Aussagen zum vorliegenden Plangeltungsbereich decken sich bereits heute mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanentwurfs (März 2000) zur gewerblichen Entwicklung am Standort. Das bedeutet, dass im Flächennutzungsplanentwurf die Darstellung gewerblicher Bauflächen Gegenstand ist und der diese auch durch die informelle Planung des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes nicht in Frage gestellt werden. In den bisher durchgeführten frühzeitigen Bürgerbeteiligungen (öffentliche Stadtratssitzung, öffentliche Bürgerversammlung) und den Konsultationen mit Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, im Rahmen des Scopings zu vorliegender Bauleitplanung, wurden bis zum heutigen Zeitpunkt keine unüberwindbar grundsätzlichen, das vorliegende Plangebiet generell in Frage stellenden Anregungen vorgebracht.

Die Stadt Coswig (Anhalt) geht deshalb davon aus, dass zur städtebaulichen Entwicklung des Plangebietes, im Sinne des Entstehens verträglicher Nachbarschaften und der nachhaltigen Entwicklung eines bestehenden, planungsrechtlich gesicherten gewerblichen Standortes durchaus Konsens besteht. Somit ist es der Stadt Coswig (Anhalt) wesentlich zu betonen, dass die im vorliegenden Plangeltungsbereich festgesetzten Inhalte der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes in keiner Weise entgegen stehen werden. Der weiter zu bearbeitende Flächennutzungsplan greift, wie vorbenannt, die Inhalte der vorliegenden Bebauungsplanung auf.

Somit ist die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes als vorzeitiger Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 BauGB, vor der des Flächennutzungsplanes für die Stadt Coswig (Anhalt) anzusprechen, da er für die geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich ist. Die enthaltenen Flächen sind im Entwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Coswig (Anhalt) als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Die konkreten Erweiterungsabsichten des in der Stadt Coswig (Anhalt) im Plangeltungsbereich ansässigen Gewerbebetriebes der Firma WS Coswiger Wellpappe GmbH sind Anlass, die dafür erforderlichen bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen. Da es sich bei der vorhandenen und künftigen Grundstückssituation um den sog. unbeplanten Außenbereich i. S. des § 35 BauGB handelt, ist zunächst die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens auf dieser Basis zu prüfen. Im Ergebnis kann davon ausgegangen werden, dass bei der Erweiterung von Gewerbebetrieben die Begünstigungstatbestände des § 35 Abs. 4 Nr. 6 BauGB auch hier zu Grunde gelegt werden können. Jedoch sind auf dieser Basis Erweiterungen außerhalb des gegenwärtig überbauten Betriebsgrundstückes ohne Bauleitplanung nicht genehmigungsfähig. Damit wird das Planerfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ausgelöst. Dieser Verpflichtung kommt die Stadt Coswig (Anhalt) mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes nach.

Besonders in der papier- und keramikverarbeitenden Industrie findet in vielen Fällen eine nachhaltige "Fortentwicklung der Struktur" statt, die mit Umstrukt-



rierungsmaßnahmen, maschineller Erneuerung und größeren Flächenansprüchen verbunden ist. Dies ist auch vorliegend der Fall, so dass die raumordnerischen Entwicklungsziele für das örtliche Gewerbe unter dem Aspekt der grundzentralen Entwicklung als erfüllt anzusehen sind. Insoweit ist der Bebauungsplan gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung angepasst.

Auf Grund der notwendigen betrieblichen Expansionen der vorhandenen Firma auf dem derzeitigen Betriebsstandort und der damit im Zusammenhang stehenden neu zu schaffenden Arbeitsplätze, stellt die Stadt Coswig (Anhalt) den Bebauungsplan Nr. 20 "WS Coswiger Wellpappe" gem. § 8 Abs. 4 BauGB auf, bevor eine Flächennutzungsplan wirksam geworden ist, das die unter Punkt 1.3 dieser Begründung aufgeführten dringenden Gründe es für die Stadt Coswig (Anhalt) unzumutbar erscheinen lassen, eine weitere zeitliche Verschiebung hinzunehmen und die Festsetzungen des Bebauungsplanes, wie oben bereits erwähnt, den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes in allen Fragen der städtebaulichen Entwicklung nicht entgegen stehen werden.

Bei diesem Verfahren wird die Auseinandersetzung mit den generellen Grundsätzen der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung auf die Ebene des vorzeitigen Bebauungsplanes verlagert. Aussagen dazu erfolgen in den Abschnitten dieser Begründung. Die durch den Bebauungsplan ausgelösten Konflikte im Hinblick auf den Naturschutz und die Landespflege sind durch die entsprechenden Festsetzungen, ausreichend im Sinne des Ordnungs- und Nachhaltigkeitsprinzips gemäß § 1 Abs. 5 BauGB gelöst.

Der Bebauungsplan Nr. 20 "WS Coswiger Wellpappe" wird somit als vorzeitiger Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 BauGB, vor der Aufstellung des Flächennutzungsplanes für die Stadt Coswig (Anhalt) aufgestellt, da er für die geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich ist und der beabsichtigten Planung und Darstellung im Flächennutzungsplan nicht entgegen stehen wird.

Die Gesamtgröße des Plangebiets beträgt rd. 2,85 ha.

## 1.2 Gebietsabgrenzung/Berücksichtigung angrenzender Planungen

Der Plangeltungsbereich umfasst im Hinblick auf die gewerblichen Nutzungen fast vollständig Teilflächen der Firma WS Coswiger Wellpappe GmbH. Daran angelagert nördlich, verläuft die Bundesstraße B 187 (Roßblauer Straße). Östlich befindet sich das Flurstück 479 der Flur 19 Gemarkung Coswig (Anhalt). Südlich des Geltungsbereiches schließt sich das Flurstück 525/1, Flur 19 Gemarkung Coswig (Anhalt) an, westlich das Flurstück 482, Flur 19 Gemarkung Coswig (Anhalt). Unmittelbar angrenzende Bebauungspläne an das Plangebiet existieren nicht.

In den eingangs benannten informellen Planungen der Stadt Coswig (Anhalt) wird das Gebiet des vorliegenden Plangeltungsbereiches im Rahmen des bisherigen Bestandes gewürdigt bzw. in den bestehenden Grenzen der Bauleitpla-



nung berücksichtigt. Der Bebauungsplan Nr. 20 "WS Coswiger Wellpappe" ist somit in einem insgesamt städtebaulichen Kontext, sowohl in Bezug auf das Wohnen als auch im Hinblick auf die in der Nachbarschaft zulässigen Industrie- und Gewerbeansiedlungen zu sehen. Der Bebauungsplan Nr. 20 berücksichtigt im erforderlichen Umfang die absehbaren Maßnahmen, welche sich aus den angrenzenden Planungen bzw. den zu beachtenden planungsrechtlichen Gegebenheiten herausstellten.

### 1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung/Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan bezieht sich mit seinem Geltungsbereich auf den Betriebsstandort der WS Coswiger Wellpappe GmbH. Bei den Betriebsanlagen der Firma WS Coswiger Wellpappe GmbH handelt es sich mittlerweile schon um einen traditionell gewerblich geprägten Standort der Stadt Coswig (Anhalt). Bereits kurz nach der politischen Wende fand sich mit der Firma Wollweber & Seydler ein Unternehmen, welches die devastierten, ehemals als Papierfabrik genutzten Anlagen, einer Nutzungsänderungen unterzog und am Standort Coswig (Anhalt) begann, die Konfektionierung von Pappverpackungen aus Wellpapp schrittweise auszubauen.

Damit ist durch den Neuausrichtungsprozess am Standort, auf Basis zum Teil altindustrieller Anlagen, der Standort ein klassisches Beispiel für den in den vergangenen 17 Jahren durchlebten Strukturwandel in der ostdeutschen Wirtschaft. Dieser Strukturwandel hat nunmehr u. a. dazu geführt, dass der Betriebsstandort der WS Coswiger Wellpappe und Papierverarbeitung GmbH an seine Kapazitätsgrenzen gestoßen ist.

Neue Marktanforderungen bedingen neue Verpackungsformen im Bereich der Möbel- und Lebensmittelindustrie. Diesen möchte die Firma gerecht werden und Maschinenkapazitäten für Mehrpunktverpackungen auf dem Betriebsgelände installieren. Der Verpackungsmarkt verlangt nicht nur nach den bisher am Standort vorwiegend 3-Punkt geklebten kleinen Faltschachteln, sondern nach 4-6-Punkt geklebten Verpackungen in Form von großen Trays. Die großen Trays in Form von Stülpdeckeln als Ergänzung zu kleineren Faltschachteln erfordern die Aufrüstung des Maschinenparks mit Mehrpunkt-Klebeautomaten. Hierzu ist u. a. zunächst in einer ersten Ausbaustufe eine neue Produktionshalle zu errichten. Damit soll die Konkurrenzfähigkeit des Betriebsstandortes und der Erhalt der Belegschaft (z. Z. 50 Mitarbeiter) gewährleistet werden. Ein zusätzliches Arbeitsplatzangebot für 5 Arbeitskräfte ist im Ergebnis der Expansionsmaßnahmen des Unternehmens absehbar.

Die Stadt Coswig (Anhalt) hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 beschlossen, um die städtebauliche Ordnung und Entwicklung in diesem Bereich positiv zu lenken. Bestandteil dieser Absicht ist das Ziel die geordnete Zufahrtssituation von der Bundesstraße B 187 in vorliegender Form beizubehalten. Dies wurde auch im Ergebnis des Scopings durch den Straßenbaulastträger so eingefordert.



Auf Grund der wirtschaftlich angespannten Situation auf dem Arbeitsmarkt und der Notwendigkeit, flexibel gewerblich zu nutzendes Bauland zur kurzfristigen Erweiterung des bestehenden Betriebsstandortes bereit stellen zu können, schafft der vorliegende Bebauungsplan verbindliches Baurecht und berücksichtigt, vor dem Hintergrund der festgesetzten Nutzungen, mögliche städtebauliche Konflikte in Bezug auf die angrenzenden Bereiche. Hieraus resultiert letztendlich auch die Festlegung des Geltungsbereiches der vorliegenden Planung in der Konzentration auf den eigentlichen Standort.

Die Erforderlichkeit der Planaufstellung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB, sowohl im Hinblick auf den Zeithorizont, als auch auf die materiellen Gründe, stellt sich ferner wie folgt dar:

1. Die Abwanderung von Arbeitskräften aus der Stadt Coswig (Anhalt) und den umliegenden Gemeinden soll gestoppt werden, damit der anhaltende Bevölkerungsschwund mit dieser Ursache aufgehalten und die Umkehr zur weiter sich stabilisierenden bzw. anwachsenden Beschäftigungsverhältnissen und sinkender Arbeitslosigkeit erreicht werden kann.
2. Die Möglichkeit, den seit der Wende gewerblich genutzten Standort nicht als Brache verfallen zu lassen und so den Weggang des Unternehmens in Kauf zu nehmen, muss ausgeschlossen werden. Die Chance der hervorragenden verkehrlichen Anbindung des Standortes an die Bundesstraße B 187 im gewerblichen Umfeld, stellt eine ideale Erschließungssituation dar und muss genutzt werden. (Anmerkung: Die Logistik des Betriebes erfordert entweder die zwingende Beibehaltung des Standortes oder die Komplettauslagerung.)
3. Verpackungshersteller wie im vorliegenden Fall, müssen hinsichtlich ihres Produktions- und Versandprofils die Erwartungen der Endprodukthersteller umfassend erfüllen. Der notwendige Ausbau in Bezug auf die Spezialsaurichtung der Firma WS Coswiger Wellpappe und Papierverarbeitung GmbH garantiert kurze Reaktionszeiten für die Umsetzung der angestrebten Investitionsentscheidungen am Standort, bei zur Verfügung stehendem verbindlichen Baurecht auf diesen betriebsimmanenten Flächen.

Somit besteht für den Geltungsbereich in Bezug auf die gewerblich zu nutzenden Teile ein hoher Veränderungsdruck auf Grund der benannten Umstrukturierungen der gewerblich in Anspruch zu nehmenden Betriebsflächen. Die attraktive Lage in Nähe der Bundesautobahn A 9 mit einer komfortablen Verkehrsanbindung hat bereits in der Nachbarschaft des Betriebes zu weiteren erfolgreichen Ansiedlungen geführt. Die Stadt Coswig (Anhalt) unterstützt in diesem Teil ihres Stadtgebietes mit ihrer durchdachten Ansiedlungspolitik durch vorliegenden Bebauungsplan diese Standortwerthaltigkeit. Somit ist die vorliegenden Bebauungsplanung für die Stadt Coswig (Anhalt) letztlich eine raumbedeutende Standortausweitung, welche die bedarfsgerechte Ergänzung, im Sinne der grundzentralen Entwicklung, in Bezug auf die gewerblichen Standorte, in bisher bestehender Größenordnung raumbeeinflussend wieder-

spiegelt. Hierbei ist abschließend zu berücksichtigen, dass einerseits die Betriebsfläche pro Arbeitskraft in den letzten Jahren gewachsen ist und andererseits heute durch Rationalisierungsmaßnahmen auch weniger Arbeitskräfte pro Betrieb benötigt werden.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 20 "WS Coswiger Wellpappe" erfolgt ein wichtiger Beitrag hinsichtlich der gewerblichen Stabilisierung im ländlichen Raum des westlichen Landkreises Wittenberg.

## **2. UMWELTBERICHT**

### **2.1 Grundlagen**

Der hiesige Bebauungsplan wird auf der Basis des Baurechts, welches mit dem EAG Bau 2004 eingeführt wurde, aufgestellt. Daher werden die von der Planung berührten Umweltbelange unter Berücksichtigung der diesbezüglichen Vorgaben des geänderten Gesetzes zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung aus dem Jahr 2005 – UVPG abschließend als Umweltprüfung nach dem Baugesetz abgehandelt. D. h., der gesamte Vorgang wird Teil des Aufstellungsverfahrens im Rahmen der Bauleitplanung und bedarf keines gesonderten Verfahrens.

Unabhängig davon verbleibt die Pflicht, im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 18 NatSchG LSA i. V. m. § 1a BauGB zu ermitteln sowie deren Vermeidung, Minimierung und Kompensation verbindlich zu regeln.

#### Methodik

Die folgenden Ausführungen fassen den bisherigen Stand der Ermittlung der wahrscheinlichen Umweltauswirkungen, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglicht werden zusammen. Die ausführliche Darstellung aller (bisherigen) Komponenten der Umweltprüfung sowie der (bisherigen) Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgt in den Anlagen zum hiesigen Kapitel 2. Die im Zuge des Scoping erbrachten Informationen sind in die aktuelle Planfassung eingegangen.

In weiteren Verfahren sollen diese Untersuchungen und Informationen dann unter Einbeziehung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ergänzt und mit der Bebauungsplan-Begründung zusammengeführt werden. Ggf. zu erbringende Fachgutachten würden dann ebenfalls Teil der Begründung.

#### **2.1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplans**

Das Vorhaben sieht auf einer Gesamtfläche im Westen der Stadt Coswig (Anhalt) Bebauung in Form von Gewerbegebieten vor. Das Plangebiet reicht dabei von der B 187 im Norden ca. 190 -200 m nach Süden, 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 das bereits ansässige Unternehmen sichern und seine bauliche Erweiterung ermöglichen. Der rd. 2,85 ha große Bebauungsplan Nr. 20 "WS Coswiger Wellpappe" wird neben rd. 2,5 ha Gewerbegebieten insgesamt ca. 0,35 ha privater Grünflächen vorsehen.

Durch die beabsichtigten Grundflächenzahlen von 0,8 - die bedingt durch die Anforderungen des Betriebes angenommen werden kann - wird die dauerhafte Inanspruchnahme 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 verändert, die Landschafts- und Raumwahrnehmung wird durch die Größe und Höhe der bestehenden und neuen Baukörper bestimmt.

## 2.1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachplanungen und Gesetzen

### Fachgesetze und Fachplanungen

- BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung vom 23. 09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
- BNatSchG: Artikel 1 des Gesetzes zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege und zur Anpassung anderer Rechtsvorschriften vom 26.03.2002 (BGBl. I S. 1193), Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 16.12.2006 (BGBl. S. 1381)
- UVPG: Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1758), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Öffentlichkeitsbeteiligungsgesetzes vom 09.12.2006 (BGBl. S. 2819)
- WG LSA: Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt in der Bekanntmachung der Neufassung vom 2.04.2006 (GVBl. S. 248)
- DenkmSchG LSA: Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung vom 21. Oktober 1991 (GVBl. LSA S. 368), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Dezember 2005 (GVBl. LSA S. 801)
- LRP: Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Anhalt-Zerbst

### Die Umweltschutzziele sind zusammenfassend folgende

- Nutzung vorhandener günstiger Infrastrukturanbindungen (Auslastung, Konzentration, Synergieeffekte),
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden,
- Priorität der Nachnutzung/Umnutzung vorhandener Standorte (vor Neuanlage/-erschließung)
- Erhaltung/Schaffung gesunder Arbeits- und Lebensverhältnisse;

- Erhaltung der Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und der Landschaft;

## 2.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### 2.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des aktuellen Umweltzustandes (einschließlich Vorbelastungen und des zu erwartenden künftigen Umweltzustandes (Prognose))

In Vorbereitung des Bauleitplanverfahrens wurde ein schriftliches Scoping zur Abfrage der für das Vorhaben relevanten Umweltinformationen durchgeführt, die eingegangenen Hinweise und Anregungen werden berücksichtigt. Der überschlägig betrachtete Untersuchungsraum reicht von der B 187 ausgehend nach Osten bis an den bestehenden Ortsrand von Coswig/Anhalt und den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 15 "Elbeblick" und im Westen bis zum Geltungsbereich des B-Plans Nr. 19 "Buroer Feld", im Süden bis zur Elbe, bzw. der gegenüberliegenden Uferseite, die von verschiedenen Schutzgebietsausweisungen betroffen ist.

Eine Scoping-Übersicht ist den Anlagen zum Umweltbericht (aktueller Stand 04/2008) beigelegt (vgl. Komponenten der Umweltprüfung, Kap. 9), ebenso wurde eine Übersichtskarte erstellt, die als Anlage diesem Umweltbericht beigelegt wird.

#### 2.2.1.1 Naturraum

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

Als heutige potenzielle natürliche Vegetation (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.

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.

### Umweltauswirkungen

Da der B-Plan auf einer bereits teilweise intensiv genutzten und vorgeprägten Fläche entwickelt wird, ergeben sich wahrscheinlich keine erheblichen Umwelt Nachteile, Auswirkungen ergeben sich diesbezüglich in erster Linie hinsichtlich der Landschaftsbildwirkung. Bisher unberührter Naturraum wird nicht



beansprucht, es wird ein bereits anthropogen überformter Bereich durch Nutzungswandel verändert.

#### 2.2.1.2 Vorhandene Flächennutzungen und umweltrelevante Vorbelastungen

Das Plangebiet weist in Teilbereichen bestehende Bebauung und Versiegelungsfläche auf, die bisher nicht durch Bebauung ausgeschöpften Grundstücksbereiche stellen sich als landwirtschaftlich geprägte Nutzflächen (Acker/Ansaatgrünland) dar. Der ansässige Betrieb nutzt einen teilweise bereits aus der Entstehungszeit der hiesigen Industrieansiedlungen entstammenden Gebäudebestand, der um neue Bauten ergänzt wurde, das Verwaltungsgebäude wurde zu DDR-Zeiten errichtet. 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 bestehenden Vorbelastungen werden um Wiederholungen zu vermeiden im Zuge der sich hier im Text anschließenden schutzgutbezogenen Erläuterungen aufgeführt.

#### 2.2.1.3 Mensch

Auf den Menschen einwirkender 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. Ausnahmsweise zulässig ist das betriebsbedingte Wohnen mit den entsprechenden Maßgaben und Sondertatbeständen. Empfindliche Nutzungen sind am westlichen Ortsrand von Coswig (Anhalt) vorhanden, bzw. über die Bauleitplanung an der Marina Coswig zulässig (Ferienhausgebiet, Camping, Wohnen).

#### Umweltauswirkungen

Auswirkungen auf empfindliche Nutzungen außerhalb des Planungsgebietes sind unwahrscheinlich, da im Wesentlichen mit der Beibehaltung der jetzigen Situation hinsichtlich von Betriebsgeräuschen und dem betriebsgebundenen Verkehr gerechnet wird. Da die vorgesehenen baulichen Erweiterungen in erster Linie auf die Umstellung des Sortiments gegründet sind, wird nicht mit relevanten Zunahmen des aktuellen Emissionsbeitrags gerechnet, so dass bisher keine Notwendigkeit zur Erstellung eines Schallgutachtens konstatiert wurde.

#### 2.2.1.4 Pflanzen und Tiere / Arten und Lebensgemeinschaften

Der Geltungsbereich selbst stellt sich dort wo noch keine betriebliche Nutzung stattfindet als Grünfläche dar, die durch dauerhafte Nutzung (Acker/

Ansaatgrünland) hinsichtlich der Natürlichkeit bereits eine deutliche Vorprägung aufweist. Flurgehölze oder sonstige gliedernde Landschaftselemente sind mit Ausnahme des in der "Mitte" des westlichen Plangebietes vorhandenen Bestandes nicht in wesentlichem Umfang vorhanden. An den Gebäuden innerhalb der bestehenden Gewerbeflächen befinden sich kleine naturferne Zieranlagen (Beete mit Koniferen u. ä.). Hinsichtlich der Lebensraumfunktionen wird daher nur von einer allgemeinen Bedeutung ausgegangen.

#### Umweltauswirkungen

Die Bebauung oder Versiegelung von Freiflächen führt zum Verlust von Lebensraum für Flora und Fauna. Trotz der bestehenden teilweise intensiven Nutzungen und Überprägungen ergeben sich weitere Beeinträchtigungen vor allem in Form von Gehölzverlusten. Erheblich ist dabei der Verlust von Solitärgehölzen, insbesondere von einigen älteren Eichen.

Über möglicherweise gefährdete Nist- und Brutstätten wurden bisher keine Angaben gemacht, es liegen auch keine aktuellen Anzeichen vor, gesonderte Erhebungen wurden bisher nicht durchgeführt. Die Frage ist abschließend vor Baubeginn zu klären, ggf. sind dann Schutzvorkehrungen nach Maßgaben der zuständigen Behörden zu treffen. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Naturschutzrechtes gelten unmittelbar.

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 Umgebung des Plangebiets Ausweichbiotope zur Verfügung stehen.

#### 2.2.1.5 Boden

Im Plangebiet vorherrschend sind pleistozäne Talsande, aus denen sich Sand-Rosterden und Ranker entwickelten. Sandböden sind wegen des geringen Anteils bindigen Materials 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 durch mehr oder weniger intensive Nutzung hinsichtlich der Natürlichkeit bereits vorgeprägt, bzw. dauerhaft verändert und überprägt dar; die Bodenfunktionen sind in den bebauten Bereichen bereits stark eingeschränkt, bzw. nicht mehr vorhanden.

#### Umweltauswirkungen

Bodenverändernde Maßnahmen als unmittelbare Auswirkungen des Vorhabens sind als negative Umweltfolgen zu konstatieren, wenn der Versiege-



lungsgrad damit insgesamt ansteigt und der Verlust offener Bodenfläche einschließlich der natürlichen Bodenfunktionen damit einher geht.

Bodenverunreinigungen sind bei sachgemäßem Umgang mit entsprechend gefährlichen Stoffen und Einhaltung der vorgeschriebenen Schutzvorkehrungen unwahrscheinlich. Nutzungen mit besonderem Gefährdungspotential werden durch das Vorhaben erkennbar nicht vorbereitet.

#### 2.2.1.6 Wasser

Im Plangebiet und in seiner näheren Umgebung besteht kein Oberflächen-gewässer, jedoch ist die gesamte Topographie durch die Elbe bestimmt. Das Elbufer befindet sich weiter südlich des Plangebietes und wird von Gehölzen und Grünland begleitet. Das Grundwasser zirkuliert innerhalb der Schmelzwassersande (s. o.) des 1. Grundwasserleiters. 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 wegen der Entfernung nicht relevant. Bedingt durch die Bodenbeschaffenheit ist das Grundwasser als empfindlich und kaum geschützt gegen eindringende Schadstoffe einzuschätzen.

Der zum Zeitpunkt der Sondierungsarbeiten im Bereich des Büroer Feldes (Baugebiet westlich des hiesigen Vorhabens) angetroffene Grundwasserruhestand wurde bei niedrigen bis mittleren Wasserständen in einer Tiefe ab ca. 4,70 m unter Gelände im Süden und im zentralen Bereich gemessen. Im Norden, das heißt im Bereich der Störungszone, wurde oberflächennah in schluffigen Bereichen eine schwache Schichtenwasserführung festgestellt. Bei feuchter Witterung bildet sich oberhalb der Schluffschicht Staunässe. Das angetroffene Grundwasser wird nach DIN 4030 als schwach betonangreifend und nach DIN 50930 gegenüber Metallen mäßig aggressiv beurteilt.

In ca. 1,4 km Entfernung zum Geltungsbereich befindet sich am Antonienhüttenweg eine Altlastenverdachtsfläche des ehemaligen Chemiewerkes Coswig (Anhalt). Regelmäßige Grundwasseruntersuchungen belegen dabei, dass sich die arsenbelastete Schadstofffahne bis in den Bereich der B 187 ausgebreitet hat.

#### Umweltauswirkungen

Besondere Gefährdungspotenziale hinsichtlich in den Bodenwasserhaushalt einwirkender, zukünftiger Nutzungen sind mit dem Vorhaben erkennbar nicht verbunden. Die o.g. Problematik der Schadstoffverlagerung aus dem bekannten Altlastenstandort ist bezüglich Veränderungen im Grundwasserleiter (und damit den Anströmungsverhältnissen) zu beachten. Sofern bei Tiefbauarbeiten im Plangebiet Grundwasserabsenkungen erforderlich sind, ist das Grundwasser mindestens vor Beginn der ersten Maßnahmen auf relevante Schadstoffe zu untersuchen.



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 nach Möglichkeit vor Ort versickert werden.

#### 2.2.1.7 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 "Elbaue" zugeordnet. Die Durchlüftung und der Luftabfluss sind bedingt durch das Elbtal als Luftaustauschbahn, die Siedlungsrandlage und die Geländeneigung gewährleistet.

#### Umweltauswirkungen

Mit der dauerhaften Flächeninanspruchnahme durch Bebauung und Versiegelung 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 Wirkfaktoren auf das Planungsgebiet beschränkt und für die Umgebung nicht in erheblichem Maß als wahrscheinlich zu erwarten.

#### 2.2.1.8 Landschaft

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

Gegenwärtig ist das Plangebiet nicht erholungsg geeignet. Die von Erholungssuchenden bevorzugten Wegeverbindungen befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches, parallel zur Elbe – aus Coswig kommend auf der "Verlängerung der Elbstraße" und – weiter westlich - von der B 187 ausgehend auf dem Weg zum ehemaligen Wasserwerk.

### Umweltauswirkungen

Von den dauerhaften Nutzungen in Form neuer Bebauung und Anlage von Wegen, Stellflächen etc. im Plangebiet sind keine erheblichen, nachteiligen Auswirkungen auf die Erholungsfunktionen zu erwarten.

Von Auswirkungen auf das Landschaftsbild und das Landschaftserleben ist anhand der Dimension und der Höhe zukünftiger Baukörper auszugehen; vor allem, wenn die Bauten aus der Ferne sichtbar sind und den Raumeindruck verändern.

#### 2.2.1.9 Kultur- und Sachgüter

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.

Das Dessau-Wörlitzer Gartenreich trägt seit dem Jahr 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 Baudenkmalen 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 Gartenreichs Dessau-Wörlitz haben. Aufgrund des geschilderten Denkmalcharakters sind die Blickbeziehungen daher besonders empfindlich gegenüber Veränderungen.

### Umweltauswirkungen

Gegenwärtig ist das Plangebiet nicht erholungsgerecht. Die von Erholungssuchenden bevorzugten Wegeverbindungen befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches, parallel zur Elbe – aus Coswig kommend auf der "Verlängerung der Elbstraße" und – weiter westlich - von der B 187 ausgehend auf dem Weg zum ehemaligen Wasserwerk. Von den dauerhaften Nutzungen in Form neuer Bebauung und Anlage von Wegen, Stellflächen etc. im Plangebiet sind keine erheblichen, nachteiligen Auswirkungen auf die Erholungsfunktionen zu erwarten.

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 eingestuftes Gartenreich Dessau-Wörlitz zu beachten; vor allem, wenn die Bauten aus der Ferne und von der anderen Elbseite aus sichtbar werden und den Raumeindruck verändern. Anhand der Festsetzungen geeigneter Höhenbeschränkungen des Bebauungsplans wird hier die Fernwirkung entsprechend eingeschränkt, so dass von einer Vereinbarkeit mit den Zielen des Welterbestatus ausgegangen wird, ggf. können weitere Maßnahmen festgelegt werden.

Weiterhin beachtet werden muss das flächenhafte archäologische Denkmal. In anderen Bauleitplanverfahren der Umgebung war dies auch der Fall: vor Baubeginn erfolgte die Untersuchung, vor allem aber die Sicherung der obersten Bodenschichten (in denen man archäologische Funde vermutet) und deren Lagerung an anderem Ort, um so die Funktion als Archiv der Kulturschichte zu bewahren; die beräumten Flächen wurden dann aus dem Denkmal-Status entlassen.

#### 2.2.1.10 Schutzgebiete- und Objekte

In der weiteren südlichen Umgebung des Plangebiets befindet sich das Biosphärenreservat "Mittlere Elbe". Es handelt sich dabei um die Schutzzone III - Entwicklungs- und Regenerationszone mit der vorhandenen Ausweisung als Landschaftsschutzgebiet. Im Gebiet des Coswiger Heger auf der anderen Elbseite sind im Biosphärenreservat auch die hohen und höchsten Schutzzonen vertreten. Entlang der Elbe besteht das LSG "Mittlere Elbe", das weiter westlich (weit außerhalb des Geltungsbereiches) nach Norden bis an die B 187 heran reicht.

Entlang der Elbe verläuft auch das FFH-Gebiet "Dessau-Wörlitzer Elbauen" sowie das Europäische Vogelschutzgebiet "Mittlere Elbe einschließlich Steckby-Lödderitzer Forst".

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.

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, so dass eine Berührung der bestehenden Schutzgebiete mit dem Geltungsbereich des B-Planes nicht besteht. Gesetzlich geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden, jedoch schützenswerte Gehölzbestände wie z.B. die Solitäreichen.

Das Planungsgebiet befindet sich nicht in einem gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebiet, es liegt weit nördlich der Schutzdeiche der Elbe 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.

### Umweltauswirkungen

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 aufgrund der Art des Vorhabens, seiner Ausdehnung und der räumliche Distanz nicht zu erwarten, so dass die Erhaltungsziele (Schutzzwecke und -ziele) voraussichtlich nicht davon beeinträchtigt werden soweit die vom B-Plan ausgehenden Umweltauswirkungen lokal begrenzte Ereignisse bleiben und nicht auf die schutzwürdigen Bereiche an der Elbe "übergreifen".

#### 2.2.1.11 Zusammenfassung

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 Grundwasserneubildung auf ein Minimum reduziert wird.

Betroffen ist auch das Umweltgut Tiere und Pflanzen (Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften), wenn durch die Bebauung 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. Besonders negativ sind die Auswirkungen, wenn alte Solitärgehölze vernichtet werden, deren "Wiederherstellbarkeit" entsprechend lange Zeiträume in Anspruch nehmen wird.

Hinsichtlich der Emissionsproblematik sind unter dem Aspekt möglicher schädlicher Lärmentwicklung/Schallschutz der Verkehr und Betriebsgeräusche zu beachten, wobei hier derzeit keine wesentlichen Veränderungen im Vergleich zum bestehenden Betrieb erwartet werden. Bleibt es beim Status Quo diesbezüglich sind keine umweltrelevanten Erheblichkeiten zu erwarten.

Hinsichtlich der Auswirkungen auf das archäologische Flächendenkmal kann begegnet werden, indem durch Voruntersuchungen und den Abtrag der entsprechenden Bodenschichten in ähnlicher Weise wie bereits im Umfeld realisierten Planungen verfahren wird.

Auf die übrigen Umweltgüter wirkt die Planung voraussichtlich in unerheblicher Weise. Auswirkungen auf das Biosphärenreservat "Mittlere Elbe" sind nicht wahrscheinlich. Erhebliche Auswirkungen auf den Lebensraum des Bibern im Coswiger Luch oder Coswiger Heger und auf die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes und das Europäische Vogelschutzgebiet sind anhand der ge-



planten Nutzungsart und der gegebenen räumlichen Distanz nicht zu erwarten (unwahrscheinlich).

## 2.2.2 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes

### 2.2.2.1 Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung des Vorhabens

Mit der Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes treten die Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter wie im vorgegangenen Abschnitt - benannt - direkt auf, da sie bauart- und nutzungsbedingt sind. Mit Beginn der Baumaßnahmen beginnen die Verluste der dortigen Bodenfunktionen; die kleinklimatischen Auswirkungen wie stärkere Aufheizung und langsamere Abkühlung beginnen mit der Herstellung der zusätzlichen Versiegelungsflächen. Minimierungen können durch Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf den Freiflächen, emissionsarme Heizanlagen oder flächensparende Bebauung und die Organisation des "internen" Verkehrs durchgeführt werden. Auch die Möglichkeit zur Dach- und Fassadenbegrünung sollte geprüft werden. Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften treten in Form der Verdrängung unmittelbar mit der Umsetzung des Bebauungsplans auf; 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 festgeschrieben werden.

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

### 2.2.2.2 Voraussichtliche Entwicklung ohne Durchführung des Vorhabens

Ohne das Vorhaben wäre die weitere Nutzung im Bestand auf der Grundlage der bestehenden, rechtskräftigen Genehmigungen möglich. Die bestehenden unbebauten Flächen würden wahrscheinlich weiterhin intensiv genutzt/gepflegt und könnten damit zumindest eingeschränkt weiterhin Funktionen im Naturhaushalt erfüllen; die Gehölze, insbesondere die Solitäre blieben bestehen.



## 2.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

### 2.2.3.1 Allgemeine umweltbezogenen Zielvorstellungen

- Ausgleich des gem. § 18 BNatSchG und § 18 NatSchG LSA i. V. m. § 1a BauGB durch das Vorhaben hervorgerufenen Eingriffs soweit als möglich im Plangebiet, ansonsten an anderer Stelle (extern)
- Begrünung unbebaubarer Grundstücksflächen unter Einbeziehung des Bestandes
- Eingrünung unter besonderer Beachtung der Landschaftsbildwirkung und des Raumeindrucks
- Aufbau zusammenhängender Biotopstrukturen, Anbindung an die umgebende Landschaft
- Aufrechterhaltung von Lebensraumfunktionen für Flora und Fauna, bzw. Erleichterung/Schaffung des Zugangs zu Ausweich- und Ersatzhabitaten in der Umgebung
- Aufnahme des anfallenden Oberflächenwassers an Ort und Stelle
- Minderung kleinklimatischer Negativeffekte
- Berücksichtigung der Schutzansprüche bestehender Nutzungen und Schutzgebiete- und -objekte im Plangebiet sowie der betroffenen Umgebung
- Schutz/Aufrechterhaltung gesunder Lebens-/Arbeitsverhältnisse

### 2.2.3.2 Unvermeidbare Umweltbelastungen

Mit der Durchführung des Bebauungsplans in der gewollten Form sind unvermeidbare Umweltauswirkungen verbunden, die überwiegend auch der Eingriffsdefinition des Naturschutzrechtes entsprechen. Im Zuge der baulichen Maßnahmen und der vorgesehenen Nutzungen treten die dargelegten Umweltauswirkungen auf, da sie bau- und betriebsbedingt und von dauerhafter Art sind. Alternativstandorte im Geltungsbereich sind für die neuen Baukörper nicht gegeben, so dass der Verlust davon betroffener Gehölze und Solitäreichen unvermeidbar wird.

### 2.2.3.3 Vermeidung, Verminderung 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 im Plangebiet auszuschöpfen.

Da der Verlust von Solitäreichen und Gehölzbeständen nicht ausgeschlossen werden kann, wenn in der geplanten Form gebaut wird, sind soweit als möglich weitere Gehölzbestände zu erhalten. Die von den verloren gehenden natürlichen Bodenfunktionen zu erwartenden Auswirkungen sollen durch Maß-

gaben zur wasserdurchlässigen Befestigung von Oberflächen, den Umgang mit anfallendem Oberflächenwasser und die Prüfung der Möglichkeiten zur Fassaden- und Dachbegrünung gemildert werden. Hinsichtlich der Landschaftsbildwirkung sind die Höhen der Baukörper durch entsprechende Festsetzungen zu regeln, ggf. können auch weitere gestalterische Aussagen getroffen werden. Die Ausweichmöglichkeiten für Arten und Lebensgemeinschaften in die Umgebung muss gewährleistet bleiben, bzw. kann über die Eingrünungsmaßnahmen erleichtert werden.

Im Plangebiet sind in erster Linie Maßnahmen zur randlichen Eingrünung und zum Erhalt entsprechender Gehölze vorgesehen. Die geplanten Baukörper und die hohe Auslastung der GRZ lassen eine innere Durchgrünung mit dem Erhalt der bestehenden Gehölze im mittleren Bereich des westlichen Teilgebietes nicht mehr zu, so dass für einen vollständigen Ausgleich (100 % Kompensation) wahrscheinlich zusätzliche Flächen außerhalb des jetzigen Geltungsbereichs benötigt werden. Die durch Ausgleichsmaßnahmen auf den dargestellten Grünflächen des B-Plans erreichbare Aufwertung entspricht nicht dem Werteverlust, der mit dem zu erwartenden Eingriff einher gehen wird.

#### 2.2.3.4 Kompensation

Der Plangeltungsbereich umfasst rd. 2,85 ha, von denen etwa die Hälfte bereits mit den Anlagen des ansässigen Betriebs bebaut ist, daneben bestehen befestigte Flächen wie Zufahrten, Stellplätze und Lageflächen und sonstige für den Betrieb notwendige befestigte Flächen. Die bisher nicht beanspruchten Bereiche beschreiben im Wesentlichen den westlichen Geltungsbereich, hier besteht derzeit Ansaatgrünland (Acker), das im mittleren Bereich einen Gehölzbestand aus heimischen Arten umschließt. Weitere große Einzelbäume sind auf dem Gelände vorhanden. Dieser aktuelle Zustand stellt den Ausgangspunkt für die hier zu führende Umweltfolgenabschätzung dar. Die vorgefundenen Biotope sind bei der Anwendung der Eingriffsregelung als Status quo zu verwenden (Vorher), der mit dem durch den neuen B-Plan (festzusetzenden) gewünschten zukünftigen Zustand (Nachher) verglichen wird.

Der Eingriff ergibt sich hauptsächlich durch Umorganisation der Betriebseinrichtungen und damit verbundene Neubauten und zusätzliche Versiegelungen. Dies führt zum Verlust bereits durch mehr oder weniger starke anthropogene Überprägung gekennzeichnete Bereiche, von denen je nach Naturnähe und Erhaltungszustand eine unterschiedlich hohe Bedeutung für den Naturhaushalt und seine Funktionen ausgeht. Freiflächen werden in Baufläche/Versiegelungsfläche umgewandelt.

Vergleicht man das Vorher-Nachher-Szenario anhand der Bewertung des LSA-Modells in der angewendeten Form so ergibt sich eine Kompensationsrate von ca. 86,5 %.



Der Ausgleich für Eingriffe in den Naturhaushalt gem. Definition § 18 NatSchG LSA soll soweit als möglich im Plangebiet stattfinden, anhand der hier nur geringen Flächenverfügbarkeit für Maßnahmen sollen bestehende Freiflächen in qualitativem Sinne aufgewertet werden.

Zur Aufwertung im ökologischen Sinne als einzigem Zweck könnten dann zusätzliche Maßnahmen auf externen Flächen (im Stadtgebiet von Coswig) dienen: an der Ziekoer Landstraße entsteht ein Komplex aus Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, aus dem entsprechend dem weiteren Kompensationsbedarf (zum Erreichen vom 100% gemäß Modell LSA) Flächen zugeordnet werden können.

#### 2.2.4 Alternativen

Von den geplanten baulichen Erweiterungen sind Gehölzbestände betroffen. Erheblich ist dabei besonders der Verlust im westlichen Plangebiet, weil hier neben heimischen Sträuchern vor allem auch einige Solitärgehölze betroffen sind und damit hochwertige Biotope verloren gehen. Die Erhaltung wäre nur möglich, wenn die Gebäudeanordnung entsprechend anders gewählt werden könnte. Im Nordwestlichen Geltungsbereich kann dahingegen die weniger umweltrelevante Alternative gewählt werden: die vorhandenen Gehölze werden erhalten und die dort vorgesehenen Stellplätze werden entsprechend westlich und östlich davon angeordnet, zudem wird eine umgebende Hecke festgesetzt.

Aus technologischen Gründen ist allerdings die Inanspruchnahme der mittleren Gehölzfläche für betriebserweiternde Anlagen unumgänglich. Die Betriebserweiterung nicht an die vorhandene Produktion anzukoppeln zu können hieße den Bestand des Unternehmens wirtschaftlich zu gefährden. Daher besteht zum Verlust der v.g. Gehölzstrukturen und hierfür zu ermittelnder Ausgleich- / Ersatzmaßnahmen keine Alternative.

#### 2.2.5 Anwendung der Eingriffsregelung, E/A-Bilanz

Als eingriffsrelevant für das hiesige Verfahren des B-Plans Nr. 20 stellen sich vor allem die Bereiche der nun festgesetzten Gewebegebiete dar, durch die erstmalig mit einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,8 bisher unbebaute (unversiegelte) Flächen beansprucht werden. Insgesamt ermöglichen die Festsetzungen des Bebauungsplans ohne Überschreitung der GRZ eine Bebauung bzw. Versiegelung in folgendem Umfang:

Gewerbegebiete	Versiegelung	Gesamtfläche
GRZ 0,8	1,94 ha	2,42 ha
Private Grünflächen	0,00 ha	0,43 ha
Summe Versiegelung	1,94 ha	

Tatsächlich sind bereits der größere Teil des Geltungsbereichs mit Nutzungen belegt und versiegelt/bebaut, so dass sich der Eingriffsumfang im Wesentlichen durch die Auswirkungen der neu hinzu kommenden (zusätzlichen) Versiegelungsmöglichkeiten im westlichen Gebietsbereich ergibt.

#### Bilanzierung/Bewertungsmodell

Die Bilanzierung erfolgt abschließend nach dem sog. LSA-Modell<sup>2</sup>. Die Biotoptypen und Nutzungstypen sind der 2004 vom LAU heraus gegebenen "Kartieranleitung zur Kartierung und Bewertung der Offenlandlebensraumtypen"<sup>3</sup> entlehnt, an deren Systematik sich das LSA-Modell orientiert.

Die Aufnahme der örtlichen Biotoptypen für das Bewertungsmodell musste – bedingt durch den zeitlichen Rahmen der bisherigen Planung – außerhalb der Vegetationsperiode erfolgen, so dass hier ggf. im weiteren Verlauf weitere Ortsbegehungen mit dann auch ggf. Änderungen der Zuordnung der aktuellen Biotoptypen erforderlich werden könnten.

---

<sup>2</sup> Richtlinie für die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt), RdErl. des MLU, MBV, MI, MW vom 16.11.2004, geändert durch RdErl. des MLU vom 24.11.2006

<sup>3</sup> Kartieranleitung zur Kartierung und Bewertung der Offenlandlebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie im Land Sachsen-Anhalt, Landesamt für Umwelt (Hrsg.) 2004



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

**B-Plan Nr.20 Coswiger Wellpappe**  
Stand: 22.09.2008

Nutzungs- / Biotoptyp		Wert- punkte je m²	Vorher		Nachher	
			Flächen- anteil (in m²)	Biotopwert	Flächen- anteil (in m²)	Planwert
ABX	Acker	7	8.527	59.689		0
GSA	Ansaatgrünland					
PYA	Zieranlagen - nicht parkartig	7	1.350	9.450		0
GSB	Scherrasen					
UDY	kurzlebige Ruderalflur, Dominanzbestand (Bodenaushub, Randbereiche - offengelassen)	5	1.080	5.400		0
HYA	mittleres Gehölz - flächiger Bestand	20	927	18.540		
HHB	Strauch-Baum-Hecke, heimische Arten					
HHA	Strauchhecke aus überwiegend heimischen Arten	18	265	4.770		
HED	Baumgruppe / -bestand aus überwiegend nichtheimischen Arten	13	360	4.680		0
BID	Bauten für Gewerbe / Produktion	0	6.800	0		0
HEB	Alter Einzelbaum, landschaftsprägend (5 St)	23	221	5.083		0
VPX	unbefestigter Platz	2	600	1.200		0
VWC	Weg, voll versiegelte Erschließungsfläche	0	8.400	0		0
VPZ	(Asphalt, Beton, Pflaster)					
	Gewerbe (GRZ 0,8), versiegelbar	0			19.384	0
	unbebaubare Fläche, begrünt: GE	7			4.846	33.922
A	Fläche mit Pflanzgebot	14			2.635	36.890
B	Fläche mit Pflanzgebot und -erhalt	14			1.665	23.310
Summe			28.530	108.812	28.530	94.122

Biotopwert vorher	108.812
Biotopwert nachher	94.122
Differenz	-14.690
Kompensationsrate	86,5%

Nutzungs- / Biotoptyp			Wert- punkte je m²	Vorher		Nachher	
				Flächen- anteil (in m²)	Biotopwert	Flächen- anteil (in m²)	Planwert
Flurstück 5/5, Flur 6							
1a	ABX	Acker, Ansaatgrünland	7	1.100	(7.700)		
1b	ABX	Acker, Ansaatgrünland	7	1.200	8.400		
1c	ABX	Acker, Ansaatgrünland	7	500	3.500		
2a	GMA	Wiese (mesophiles Grünland) extensive Pflege*	(16)			1.100	(17.600)*
2b	GMA	Wiese (mesophiles Grünland) extensive Pflege	16			1.200	19.200
2c	HYA/HHB	Fläche für Maßnahmen (HBG): Gehölzstreifen, heimische Arten	16			500	8.000
Summe				2.800	11.900	2.800	27.200

\* wird nicht für den B-Plan Nr. 20 beansprucht, Kompensationswert kann  
anderen Vorhaben zugeordnet werden

Biotopwert vorher	11.900
Biotopwert nachher	27.200
Aufwertung	+ 15.300



## 2.3 Zusätzliche Angaben und Zusammenfassung

### 2.3.1 Fachliche Grundlagen, verwendete Verfahren

Neben den unter Punkt 2.1.2 bereit aufgeführten übergeordneten Planungen und Rechtsnormen wurden Untersuchungen und Fachgutachten sowie Bauleitpläne aus dem räumlichen Umfeld des hiesigen Plangebietes berücksichtigt

- Bebauungsplan Nr. 15 "Elbeblick", Stadt Coswig (Anhalt) 2004
- Bebauungsplan Nr. 19 "Buroer Feld", Stadt Coswig (Anhalt) 2006-2008
- Schalltechnische Untersuchung Nr. 07024 - zum Bebauungsplan Nr. 19 "Buroer Feld" in Coswig (Anhalt), Bonk-Maire-Hoppmann GbR (Verf.), Garbsen 12.02. 2007
- Baugrundgutachten Erschließung Gewerbegebiet Buroer Feld, Coswig (Anhalt), Ingenieurbüro für Baugrunduntersuchungen Hartmut Brugger (Verf.), Dessau 29.11.1993
- Protokoll zu den Baugrund und Gründungsverhältnissen (Geotechnischer Bericht nach DIN 4020) Voruntersuchung, Sven Nehrkorn (Verf.), Streetz 15.01.2004
- Protokoll der Visualisierung von 18.01.2007 bzgl. Einflüssen auf das Welterbe der UNESCO durch B-Plan Nr. 19 mit Landesamt für Denkmalpflege, Begründung zum B-Plan Nr. 19, Stadt Coswig (Anhalt) 2007-2008
- Stadtentwicklungskonzept = SEK Coswig (Anhalt), Stadt Coswig (Anhalt) Oktober 2004
- Gesetze und Planwerke wie schon unter Pkt. 2.1.2 aufgeführt

### 2.3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltbeobachtung (Monitoring)

Entsprechend § 4 (3) BauGB haben die Behörden nach Abschluss des Verfahrens die Gemeinden zu unterrichten, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche - insbesondere unvorhergesehene nachteilige - Umweltauswirkungen zur Folge hat. Dies betrifft sowohl die Behörden außerhalb der Stadtverwaltung als auch die städtischen Ämter. In Ergänzung dazu sollen die Behörden und Ämter die Gemeinde auch über Beschwerden zu Umweltbelangen aus dem Planungsgebiet und der Umgebung informieren, mögliche erhebliche Umweltauswirkungen vor allem auf den Menschen sollen überwacht bzw. frühzeitig erkannt werden. Davon unbenommen sollte die Durchführung sämtlicher Inhalte der Festsetzungen des Bebauungsplans – nach dessen Inkrafttreten - durch Ortsbegehung überprüft werden.

### 2.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Das Plangebiet des B-Plan Nr. 20 "WS Coswiger Wellpappe" umfasst insgesamt rd. 2,85 ha. Anhand der Größe und Nutzungsintensität der Baugebiete ist von einer Gesamtversiegelung von rd. 1,99 ha durch die insgesamt festgesetzten ca. 2,5 ha Gewerbegebiet auszugehen, dazu kommen rd. 0,35 ha private Grünfläche; weitere Flächenversiegelungen durch Verkehrs- oder Versor-

gungsanlagen sind nicht vorgesehen, die GRZ (versiegelbare Grundfläche) von 0,8 wird als Höchstmaß festgesetzt. Wahrscheinlich sind der Verlust aller dortigen natürlichen Bodenfunktionen, die Verdrängung von Flora und Fauna und kleinklimatische Veränderungen sowie Regelungen zum Umgang mit dem anfallenden Oberflächenwasser als Konsequenz des hohen Versiegelungsgrades. Die Grünflächen im Plangebiet sollen der Minderung der Umweltauswirkungen dienen, wozu auch die Erscheinung großer Baukörper im Landschaftsbild zählt.

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

Eine direkte Beeinflussung der außerhalb des Plangebiets im Süden 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.

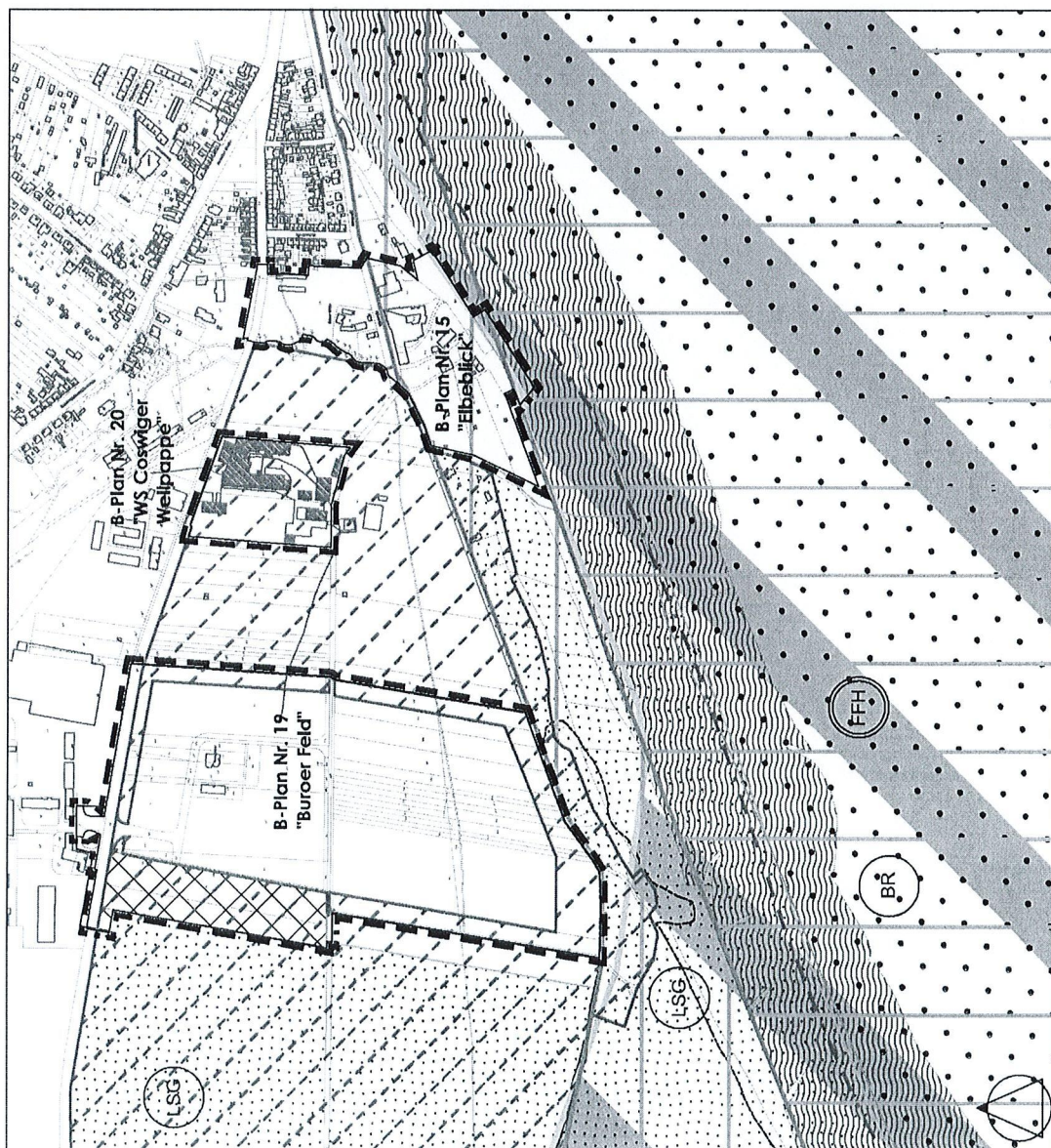
Vermeidbar sind Umweltfolgen insgesamt nicht, außer die Durchführung des Vorhabens findet nicht statt. Im Plangebiet selbst sollen jedoch soweit als möglich die Umweltfolgen minimiert werden. Dazu zählen die Festsetzungen der GRZ als Höchstmaß der versiegelbaren Fläche und Festlegungen zu wasserdurchlässigen Befestigungen sowie der Gebäudehöhen und dem Erhaltungsgebot für bestehende Gehölze, dass in die geplanten Eingrünungsmaßnahmen integriert wird. Da der hinsichtlich des zu erwartenden Verlustes am schwersten zu beurteilende Eingriff – der Verlust von Solitärgehölzen – nicht vermieden werden kann, muss dann für entsprechende Kompensation gesorgt werden.

Die durch Neubebauung und Versiegelung hervorgerufenen negativen Auswirkungen sollen durch Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung ausgeglichen werden, was anhand eines für Sachsen-Anhalt bindenden Bewertungsmodells festgelegt wird. Im Plangebiet selbst kann der laut Modell zu erreichende Wert nicht vollständig erzielt werden, weshalb auf weitere Maßnahmen an anderer Stelle in der Stadt Coswig zugegriffen wird.

Für externe Kompensationsmaßnahmen stehen an der Ziekoer Landstraße Flächen zur Verfügung, die dem Bebauungsplan rechtsverbindlich zugeordnet werden (gesonderter Vorgang). Auf der externen Fläche sollen flächige Gehölzstrukturen entwickelt werden, die in Art und Aufbau sowie ihrer zu entwickelnden Naturhaushaltsfunktionen denen durch den Eingriff im Geltungsbereich verloren gehenden Biotoptypen ähnlich sind. Daher wird davon ausgegangen, dass keine erheblichen nachteiligen Umweltfolgen verbleiben, die insgesamt nicht kompensierbar wären.

#### 2.3.4 Anlagekarten





## Planzeichenerklärung

	Landschaftsschutzgebiet "Mittlere Elbe"
	FFH-Gebiet "Dessau-Wörlitzer Elbauen" SPA-Gebiet " Mittlere Elbe einschließlich Steckby-Lödenitzer Forst"
	Biosphärenreservat "Mittlere Elbe" (Zone 3: Entwicklungszone)/ Landschaftsschutzgebiet "Mittlere Elbe"
	Änderung VO LSG
	archäologisches Flächenndekmal
	UNESCO-Welterbe Gartenreich Dessau-Wörlitz
	Kernzone
	Pufferzone
	Gemarkungsgrenze Stadt Coswig (Anhalt)

## Stadt Coswig (Anhalt)

Bebauungsplan Nr.20 "WS Coswiger Wellpappe"  
Anlage zum Umweltbericht  
Entwurf

Büro für Stadtplanung Dr. Ing. W. Schwerdt  
Humperdinckstr. 16 06844 Dessau-Roßlau

Tel.: 0340/613707 e-mail: bfs-dessau@dr-schwerdt.de





	Acker / Ansaatgrünland ABX / GSA		Ruderalflur UDY
	Zieranlagen / Scherrasen PYA / GSB		Bauten (BID)
	Gehölz - flächiger Bestand (HHA / HHB)		vollversiegelt (VWC / VPZ)
	Einzelbaum (HEA, HEB, HEX)		unbefestigt (VPX)
	Strauchhecke (HHA) Baumgruppe / -bestand (HED)		Geltungsbereich

Stadt Coswig (Anhalt)

Bebauungsplan Nr.20 "WS Coswiger Wellpappe"  
Nutzungs- / Biotopstruktur

Stand 06.03.2008

Büro für Stadtplanung Dr. Ing. W. Schwerdt  
Humperdinckstr. 1 06844 Dessau-Roßlau

Tel.: 0340/613707

e-mail: bfs-dessau@dr-schwerdt.de



### 3. PLANINHALT/BEBAUUNGSPLANBEGRÜNDUNG

#### 3.1 Gewerbegebiete (GE)

Im Hinblick auf den vorgesehenen Nutzungszweck wird im Geltungsbereich ein Gewerbegebiet festgesetzt. Es handelt sich um teilweise bebaute, gewerblich genutzte Flächen. Die im Plan festgesetzte Art und das Maß der baulichen Nutzung sollen in Bezug auf das Gewerbegebiet einen höchstmöglichen Maß an Flexibilität innerhalb der gewerblichen Nutzungen ermöglichen.

Die festgesetzte Grundflächenzahl ist, unter Berücksichtigung von Erweiterungsmöglichkeiten vorhandener Gebäude und möglicher Neubebauung ausreichend bemessen und im vorliegenden Bebauungsplan als Höchstmaß definiert. Die Überschreitungsmöglichkeiten des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO kommen hier nicht zum Tragen.

Die Festsetzung der 1 bis 2-geschossigen Bauweise greift die Stadt Coswig (Anhalt) auf Grund der umgebenden gewerblichen Strukturen auf, obwohl diese bei gewerblicher Nutzung sehr stark abhängig ist von den Produktions-/Betriebsbedingungen baulicher Anlagen. Insbesondere aber hinsichtlich der abgabenrechtlichen Beurteilung der zukünftigen Baugrundstücke, hat sich im vorliegenden Fall die Festsetzung dieses Maßes bewährt.

Die festgesetzten Baugrenzen regeln die zur Verfügung stehenden überbaubaren Grundstücksflächen. Im Sinne einer hohen Nutzungsflexibilität erfolgt die Ziehung der Baugrenzen in weit gefasster Form. Ziel ist die Verfügbarkeit eines großen zusammenhängenden Baufeldes und die Integration baulicher Anlagen in dieses, entsprechend den zukünftigen betrieblichen Erfordernissen. Die Stadt Coswig (Anhalt) setzt zudem die Höhe baulicher Anlagen mit einer absoluten Bauhöhenbegrenzung fest. Festgesetzt ist hierbei der höchste Punkt baulicher Anlagen, ausgenommen der in den textlichen Festsetzungen benannten Ausnahmen. Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen erfolgt unter Beachtung des Gebietscharakters und der üblicherweise hier anzutreffenden Baukörper (Produktionshallen, Flachdachbauten usw.) sowie der Fernwirkung zukünftiger Neubebauungen, ausschließlich aus städtebaulichen Gründen.

Einzelhandelsunternehmen mit Handel an Endverbraucher und Anlagen für sportliche Zwecke werden als unzulässig im Gewerbegebiet des Plangeltungsbereiches festgesetzt. Damit ist es ausdrücklich das Ziel der Stadt Coswig (Anhalt), den vorliegenden Bebauungsplan inhaltlich auf Kontinuität zu der bereits ausgeübten gewerblichen Nutzung auszurichten. Lediglich eine geringe Verkaufsfläche zum betrieblichen Verkauf an Endverbraucher mit einer Größe von bis zu 100 m<sup>2</sup> wird seitens der Stadt Coswig (Anhalt) für angemessen erachtet und dementsprechend als zulässig festgesetzt.

Auf Grund der besonderen Spezifik des Gewerbegebietes (Erweiterung eines bestehenden Betriebsstandortes) soll das Wohnen als Ausnahmetatbestand,



gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO als zulässig bestimmt werden. Es erfolgt eine textliche Festsetzung zur Regelung dieses Sachverhaltes. Den Erfordernissen an das Sicherheitsbedürfnis der Betriebsinhaber wird hiermit entsprochen.

Der Sicherheit des fließenden Verkehrs auf der Bundesstraße B 187 dient die Festsetzung von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt. Hiermit soll gewährleistet werden, dass ausschließlich die vorhandene Betriebszufahrt, angrenzend an die B 187, ohne weitere Zu- und Abfahrtsituationen zukünftig die verkehrliche Erschließung aufnimmt, da diese Einmündungsbereich die erfahrungsgemäß größten Gefahrenquellen für den fließenden Verkehr darstellen.

In der Gesamtsicht geht die Stadt Coswig (Anhalt) somit davon aus, dass wie unter Kapitel 1.3 bereits ausgeführt, durch den vorliegenden Bebauungsplan eine gewerbliche Nutzung in zeitaktueller Form, entsprechend den gegenwärtigen und zukünftig absehbaren Marktanforderungen vorgegeben wird und ein bauplanungsrechtlich gesichertes Flächenpotential für kurzfristig vollziehbare Investitionsentscheidungen im Rahmen der Erhaltung und Stärkung des Gewerbestandortes in Coswig (Anhalt) genutzt werden kann.

Für das im Bebauungsplan festgesetzte Baugebiet gelten folgende Ausführungen:

- Werden für die einzelnen Bauvorhaben Grundwasserabsenkungen erforderlich, ist hierfür gemäß §§ 4 und 5 des Wassergesetzes für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 31. August 1993 (GVBl. LSA Seite 477) die wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.
- Nach § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes für Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA, GVBl. LSA Nr. 33/1991 vom 28.10.1991) sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales sofort anzuzeigen und zu sichern. Bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige ist am Fundort alles unverändert zu lassen. Eine wissenschaftliche Untersuchung durch Beauftragte des Landesamtes für archäologische Denkmalpflege Sachsen-Anhalt ist zu ermöglichen.
- Die Anschlussbedingungen von Vorhaben an die öffentliche Abwasserkanalisation sind mit dem zuständigen Wasserverband Coswig (Anhalt) durch die jeweiligen Bauherren zu regeln.
- Im Plangebiet befinden sich Grenzeinrichtungen sowie Vermessungsmarken des amtlichen Lage- und Höhenfestpunktfeldes, welche gegebenenfalls durch zukünftige Bautätigkeit zerstört werden können. In diesem Zusammenhang ist auf die Regelung nach § 5 und § 22 des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt vom 22.5.1992, zuletzt geändert durch Gesetz zur Änderung des Vermessungs- und Katastergesetzes des Landes Sachsen-Anhalt vom 03.08.2004 (GVBl. LSA, S. 486) zu verweisen, wonach derjenige ordnungswidrig handelt, der unbefugt Grenz- und Vermessungsmarken einbringt, verändert oder beseitigt.



- Auf der Grundlage des § 4 des Abfallgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt vom 10.03.1998 (AbfG LSA, GVBl. LSA Nr. 11/1998) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2004, GVBl. LSA, S. 852, 853) regeln die öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger durch Satzung die Abfallentsorgung. Gemäß der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Wittenberg (Abfallentsorgungssatzung) besteht zur Abfallentsorgung Anschluss- und Benutzungszwang. Die Abgabe der Abfälle zur Beseitigung ist nur auf den dafür zugelassenen Müllannahmestellen des Landkreises Wittenberg zulässig. Nicht wiederverwertbarer Bodenaushub ist in Abstimmung mit dem Amt für Umwelt und Landwirtschaft des Landkreises Wittenberg zu verbringen.

### 3.2 Grünflächen

Die im Plangebiet festgesetzten Grünflächen werden als private Grünflächen mit ihrer jeweiligen Zweckbestimmung festgelegt. Auf ihnen besteht überwiegend die Möglichkeit, in unmittelbarer Nähe zum Eingriffsort neue Bepflanzungen festzusetzen. Darüber hinaus beziehen sich die Grünflächen auf landschaftsbildwirksame Grünelemente, im Hinblick auf die Fernwirkung des Standortes aus Richtung Elbaue. Somit geht es bei den textlichen Festsetzungen zu vorzunehmenden Entwicklungs-, Bepflanzungs- und Pflegemaßnahmen als Ausgleichsmaßnahmen i. S. des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) hier vornehmlich um die Einbindung des Baugebietes in das bestehende Landschaftsbild, respektive den Übergang zu den angrenzenden Freiraumstrukturen. Der ausschließlich gewählte Grünflächenbezug unterstreicht den Wunsch der Stadt Coswig (Anhalt), die sich aus den Eingriffstatbeständen ergebenden anteiligen Ausgleichsmaßnahmen konsequent aufzunehmen und darüber hinaus die räumliche Eingliederung des Gewerbegebietes in den landschaftlichen Kontext zu unterstützen. Unter letzterem Aspekt werden u. a. vorhandene Einzelgehölze mit markantem Erscheinungsbild im Plangeltungsbereich als zu erhalten festgesetzt.

Im Bereich der Zuwegung zum südlich des Plangebietes gelegenen Feuerlöschteiches wird über eine textliche Festsetzung die Zulässigkeit der fahrverkehrlichen Querung der privaten Grünfläche gesichert.

### 3.3 Verkehrsflächen

- Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Die Anlage von öffentlichen Straßen zur Erschließung des Plangeltungsbereiches wird vorliegend nicht erforderlich. Zur Erreichbarkeit des Gewerbegebietes ist die bestehende Zufahrt von der B 187 (Roßblauer Straße) fernerhin zu nutzen.

Auf Grund des einheitlichen Betriebsstandortes ist auch innerhalb des Plangeltungsbereiches eine weitere verkehrliche Gliederung nicht erforderlich.

Die Zu- und Abfahrten des gewerblichen LKW-Verkehrs zum Grundstück verändern sich nur marginal und hauptsächlich in Bezug auf die Tageszeiten. Dies bedeutet, dass aus Sicht des Unternehmens am Standort keine nennenswert höheren Verkehrsfrequenzen der Zu- und Abfahrten vom Betriebsgelände entstehen werden. Resultierend bleibt die Zu- und Abfahrtsituation im gegenwärtigen und durch den Bebauungsplan auch nur einzig möglichen Bereich in ihrer Geometrie unverändert.

#### - Park- und Stellplatzflächen

Private Stellplätze und Garagen sind auf den überbaubaren Grundstücksfläche im Plangeltungsbereich zulässig. Es wird seitens der Stadt Coswig (Anhalt) davon ausgegangen, dass auch für die betriebsbezogenen Verkehre des Gewerbegebietes Abstellmöglichkeiten auf den überbaubaren Grundstücksflächen ausreichend zur Verfügung stehen.

Auf Grund des angestrebten Charakters des Gewerbegebietes ist es problemlos möglich, die notwendigen Einstellplätze auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.

Mit einer textlichen Festsetzung wird im Sinne des Bodenschutzes allgemein bestimmt, dass bei der Anlage von Stellplätzen auf Baugrundstücken darauf zu achten ist, dass 75% der jeweiligen Oberfläche wasserdurchlässig ausgebildet werden (z. B. Schotterrasen, Rasenschutzwanne oder breittufig verlegtes Betonsteinpflaster). Abweichend hiervon bereits angelegte, bestehende Stellplätze im Plangebiet genießen Bestandsschutz.

#### - ÖPNV

Das Plangebiet ist zur Zeit über Buslinien, welche den flankierenden Straßenraum der Roßlauer Straße durchfahren, erreichbar. Haltestellen des Öffentlichen Personennahverkehrs, welche Flächenanteile des Plangebietes beanspruchen, sind nicht vorgesehen.

### 3.4 Ver- und Entsorgung

Die Müllentsorgung für Hausmüll u. ä. wird durch den Landkreis Wittenberg veranlasst. Für Sonderabfälle ist der Erzeuger selbst verantwortlich. Die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr können die Baugrundstücke direkt anfahren.

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

Für den gesamten Plangeltungsbereich sind die Anschlüsse an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsnetze vorhandenen bzw. müssen entsprechend den betrieblichen Erfordernissen erneuert und ausgebaut werden.



Das auf den Privatgrundstücken anfallende Oberflächenwasser soll zunächst grundsätzlich vor Ort zurückgehalten werden. Ist dies auf Grund der Baugrundverhältnisse und des zulässigen Versiegelungsgrades nicht vollständig möglich, sind die Oberflächenwässer in die Regenwasserkanalisation der Stadt Coswig (Anhalt) einzuleiten. Die Einleitgebühren für die Ableitung von Niederschlagswasser privater Grundstücksflächen richten sich nach dem geltenden Satzungsrecht. Die Herstellungskosten für die Sicherung der Abflussverhältnisse des anfallenden Niederschlagswassers sind durch die Grundstückseigentümer zu tragen.

Auf Grund der Überbaumöglichkeit, entsprechend der zulässigen Grundflächenzahl ist mit dem Anfall von erheblichen Niederschlagsmengen zu rechnen. Insofern wird es sinnvoll sein, auch in Teilbereichen die Anlage von technischen Bauwerken zur Niederschlagswasserrückhaltung und Versickerung mit den hierzu benötigten Flächen vorzusehen. Andererseits kann das Niederschlagswasser eventuell auch zur Speisung des Löschwasserteiches südlich des Plangebietes zusätzlich mit herangezogen werden. Das bedeutet, dass der vorliegende Bebauungsplan i. S. einer erhöhten Nutzungsflexibilität auf die Festsetzung separater Retentionsbereiche verzichtet.

Durch den Abwasserverband Coswig/Anhalt, werden auf Grund der Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes Beitragstatbestände entsprechend der Verbandssatzung begründet.

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 der 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.

Bei den Erschließungsarbeiten, beim Bau und der späteren Nutzung anfallende Wertstoffe und Abfälle sind, entsprechend der Abfallentsorgungssatzung und Abfallgebührensatzung des Landkreises Wittenberg für das Gebiet des Landkreises Wittenberg, einer Verwertung bzw. Entsorgung zuzuführen. Die Entsorgung wird mit dem zuständigen Entsorgungsträger abgestimmt. Gewerbliche Einrichtungen haben alle beim Bau und der späteren Nutzung der Objekte anfallenden Abfälle entsprechend der o. g. Abfallentsorgungssatzung und Abfallgebührensatzung zu entsorgen bzw. zu verwerten.

Der Nachweis über die Zulässigkeit der vorgesehenen Entsorgung/ Verwertung ist gemäß dem Gesetz zur Vereinfachung der abfallrechtlichen Überwachung vom 15. Juli 2006 (BGBl. I Nr.34 vom 20.07.2006) und der Verordnung zur Vereinfachung der abfallrechtlichen Überwachung vom 20. Oktober 2006 (BGBl. I Nr. 48 vom 26.10.2006) zu führen.

Kontaminierter Bauschutt und Boden ist einer zugelassenen Entsorgung bzw. Verwertung zuzuführen.

Verpackungsmaterialien sind nach der Verordnung über die Vermeidung von Verpackungsabfällen (Verpackungsverordnung - VerpackV) vom 12.06.1991 einer Verwertung zuzuführen. Eine Ablagerung auf der Hausmülldeponie ist unzulässig.

### 3.5 Kampfmittel

Nach den beim Kampfmittelbeseitigungsdienst vorliegenden Unterlagen sind die Flächen im Plangebiet nicht zu den registrierten Bombenabwurfgebieten zu zählen. Somit bestehen für das Plangebiet keine Bedenken gegen die Durchführung späterer Baumaßnahmen im Rahmen des Vollzuges des vorliegenden Bebauungsplanes.

### 3.6 Brandschutz

Der Grundsatz des Plangebietes ist durch die Stadt Coswig (Anhalt) sicher gestellt. Der Löschwasserbedarf ist für den Löschbereich in Abhängigkeit der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu ermitteln. Laut DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W 405, ergibt sich für Gewerbe- und Industriegebiete mit kleiner Gefahr der Brandausbreitung ein Löschwasserbedarf von 96 m<sup>3</sup>/h, bei mittlerer bis großer Gefahr der Brandausbreitung ein Löschwasserbedarf von 192 m<sup>3</sup>/h. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist somit für die brandschutztechnischen Anlagen das Einvernehmen mit der Brandschutzdienststelle des Landkreises Wittenberg herzustellen.

Aufstell- und Bewegungsflächen für Feuerwehrfahrzeuge sind so zu befestigen, dass sie mit einer Achslast bis 10t und einem zulässigem Gesamtgewicht bis 16t befahren werden können.

### 3.7 Landschaftspflege und Grünordnung

Durch den vorliegenden Bebauungsplan finden im Zuge der Umsetzung Eingriffe in Natur und Landschaft statt. Zu deren Minimierung und Ausgleich sollen sich ökologische Leitgedanken in Planung und Ausführung niederschlagen. Deshalb strebt die Stadt Coswig (Anhalt) eine intensive Auseinandersetzung mit der Frage der naturräumlichen Einordnung an. Das Ergebnis der begleitend zur Bauleitplanung bisher geführten Untersuchung zu den betroffenen Umweltbelangen wurde zusammenfassend im Umweltbericht dargestellt und wird im Verlauf des weiteren Verfahrens vervollständigt(s. o.).

Der Eingriffstatbestand ist beim aktuellen Vorhaben gegeben und die Eingriffsregelung findet gemäß §§ 18ff BNatSchG, in Einvernehmen mit § 1a BauGB Anwendung. Neben konkreten Angaben über Art und Umfang des zu erwartenden Eingriffs werden Aussagen über entsprechende Vermeidungs-, Ver-



minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen vorgenommen, die das Grundgerüst der gebietsinternen Freiflächengestaltung, bzw. deren soweit als mögliche Erhaltung bilden.

Aufgrund der technischen Anforderungen an die Dimension und Lage der zukünftigen Baukörper im Gelände wird der Verlust der "mittleren" Gehölzfläche im westlichen Plangebiet und damit auch einiger Großgehölze unvermeidbar. Der Eingriff wirkt sich u.a. darin aus, dass landschaftsbildprägende typische Biotopstruktur verloren geht und sich der Raumeindruck gänzlich verändern wird.

Im Sinne der Kompensation soll daher schwerpunktmäßig die landschaftsbildgerechte Eingrünung der zukünftigen Baukörper, unter Einbeziehung bestehender Gehölze am westlichen und vornehmlich südlichen Gebietsrand, durch festzusetzende Bepflanzungsflächen gesichert werden.

Flächen zum Anpflanzen von mehrzeiligen Gehölzstreifen werden daher entlang der westlichen und teilweise der südlichen Gebietsränder (inklusive Erhaltungsgeboten) geplant. Im "oberen", nordwestlichen Gebietsbereich soll die bestehende Gehölzreihe erhalten und durch eine Freifläche umgeben werden. Weitere Möglichkeiten zur Durchgrünung des Geländes ergeben sich z.B. in Form von linearen Bepflanzungen in Nord-Süd-Richtung der zukünftigen internen Erschließung sowie entlang der nördlichen Geländegrenze zur B 187.

Voraussichtlich können die mit dem Vorhaben einher gehenden Eingriffe in Natur und Landschaft sowie die Auswirkungen auf die gesamten Umweltgüter nicht vollständig durch geeignete Maßnahmen auf Flächen im Geltungsbereich kompensiert werden. Wenn die vollständige Kompensation gemäß Modell LSA erzielt werden soll, kann auf externe Flächen an der Ziekoer Landstraße zugegriffen werden. Dort soll aus dem Verbund (Flächenpool) verschiedener Kompensationsmaßnahmen, die teilweise bereits anderen Vorhaben zugewiesen wurden, ein neuer Biotopkomplex entstehen (vgl. hierzu auch Kap. 2.2).

### 3.8 Immissionsschutz

Ein wichtiger Planungsgrundsatz des Immissionsschutzrechts für die Bauleitplanung ist § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), wonach die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Es kann auf Grund des bestehenden Betriebsstandortes und der dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden Erweiterungsabsichten davon ausgegangen werden, dass im Hinblick auf schutzbedürftige Nutzungen im Bereich der Stadtrandlage von Coswig (Anhalt) keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind. Auch im Hinblick auf Zu- und Abfahrtsverkehre, d. h. die Verkehrs-



lärmproblematik ist nicht mit einem nennenswert erhöhtem Aufkommen zu rechnen. Letzteres resultiert insbesondere daraus, dass die Umstrukturierungen innerhalb des Betriebsstandortes lediglich auf Sortimentsänderungen ausgerichtet sind und nicht deutlich fahrverkehrserhöhende Umschlagfrequenzen. Die optimale Verkehrsanbindung unmittelbar an die B 187 (Roßlauer Straße) bleibt unverändert bestehen.

Der vorliegende Betrieb und die absehbar geplanten Erweiterungsabsichten erfordern keine Genehmigungstatbestände, die hinsichtlich ihres besonderen Störgrades auf § 4 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) als Genehmigungsgrundlage zugründen wären. Es ist somit davon auszugehen, dass an den relevanten Aufpunkten der umgebenden Wohngebiete bzw. des sich weiter südlich befindlichen Ferienhausgebietes des Bebauungsplanes Nr. 15 "Elbeblick" der Stadt Coswig (Anhalt) sowohl die Tag- als auch die Nachtwerte entsprechend der Orientierungswerte zu Beiblatt 1 der DIN 18 005 (Teil 1) eingehalten werden. Geringfügige Überschreitungen, resultierend aus den gewachsenen Nachbarschaften im Betrachtungsraum, stellen sich als tolerabel dar und sind in der Regel akustisch nicht wahrnehmbar.

Ferner kann die vorliegende Planung Bezug nehmen auf das zum Bebauungsplan Nr. 19 "Buroer Feld" der Stadt Coswig (Anhalt) erarbeitete Schalltechnische Gutachten<sup>4</sup>. In diesem Gutachten wurden die östlich an das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 19 "Buroer Feld" angrenzenden Flächen der Gemarkung Coswig (Anhalt) mit untersucht. Für hier zukünftig mögliche Erweiterungsflächen wurden die Emissionskontingente so bestimmt, dass sich die Gesamtemissionssituation unter Berücksichtigung der im Gutachten ermittelten Ergebnisse nicht verändert. Dies führt für die potentiellen Erweiterungsflächen zu Emissionskontingenten, die tagsüber eine uneingeschränkte gewerbliche Nutzung zulässig werden lassen. Lediglich nachts ist von einer eingeschränkten gewerblichen Nutzung laut Gutachten auszugehen.

Für den vorliegenden Plangeltungsbereich bedeutet dies, dass das vorliegende Plangebiet bereits Bestandteil der analytisch erfassten Schallquellen im Betrachtungsraum des Gutachtens war und die von dem Betriebsstandort ausgehenden Emissionen eingerechnet wurden. Da zukünftig wie vorgenannt nicht davon auszugehen ist, dass sich das Betriebsregime gegenüber dem derzeitigen in Emissionsgrößenordnungen ändern wird, schlussfolgert die Stadt Coswig (Anhalt) im Ergebnis der Auswertung v. g. Gutachtens, dass eine Einschränkung der gewerblichen Tätigkeit am vorliegenden Standort sich in der Gesamtbetrachtung der weiteren Emissionsträger entlang der Roßlauer Straße, aus dem gewerblichen Bereich heraus, sich als nicht erforderlich darstellt.

---

<sup>4</sup> Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 19 "Buroer Feld" in Coswig (Anhalt) vom 12.02.2007, Nr. 07024 -, Bonk-Maire-Hopmann GbR, Garbsen



### 3.9 Denkmalschutz

Das Plangebiet liegt in einem ausgedehnten archäologischen Flächendenkmal: "Urgeschichtliche Besiedlung Buroer Feld". Das Kulturdenkmal ist geprägt durch Siedlungen und Gräberfelder, die hier vor allem in urgeschichtlicher Zeit angelegt wurden.

Durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt eine Inanspruchnahme bodendenkmalpflegerisch relevanter Bereiche. Diese Bereiche müssen entsprechend ihrer zukünftigen Nutzungsstruktur untersucht werden und sind für den Plangeltungsbereich als solche auf der Planzeichnung des Bebauungsplanes gekennzeichnet.

Veränderungen an Kulturdenkmalen bedürfen der denkmalrechtlichen Genehmigung seitens der zuständigen Denkmalschutzbehörde. Die Kostentragungspflicht wird durch § 14 Abs. 9 Denkmalschutzgesetz Land Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) geregelt. Hierzu erfolgt eine vertragliche Vereinbarung zwischen der Stadt Coswig (Anhalt) und dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt.

### 3.10 Altlasten, Ablagerungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist laut Altlastenkataster für den Landkreis Wittenberg keine Altlastenverdachtsfläche (ALVF) zu verzeichnen. Für den Bedarfsfall wird an dieser Stelle auf die Einsehbarkeit des Altlastenkatasters im Umweltamt des Landkreises Wittenberg verwiesen.

Zur Grundwassersituation wird seitens des Landkreises Wittenberg darauf hingewiesen, dass sich der Standort im Abstrom einer in ca. 1,4 km Entfernung im Antonienhüttenweg liegenden Altlastenverdachtsfläche des ehemaligen Chemiewerkes Coswig (Anhalt) befindet. Regelmäßige Grundwasseruntersuchungen belegen dabei, dass sich die arsenbelastete Schadstofffahne bis in der Bereich der B 187 ausgebreitet hat. Sofern bei Tiefbauarbeiten im Plangebiet Grundwasserabsenkungen erforderlich sind, ist das Grundwasser mindestens vor Beginn der ersten Maßnahmen auf relevante Schadstoffe zu untersuchen.

### 3.11 Baugrund<sup>5</sup>

Der Standort liegt am Südrand des Flämings im Übergangsbereich von der Wittenberger Stauchungszone zur Niederterrasse des Urstromtales der Elbe. Die geologische Schichtenfolge wird bis in größere Tiefe von glazifluviatilen und glazilimnischen Sedimenten gebildet.

---

<sup>5</sup> unter Verwendung von Auszügen aus: Baugrundgutachten Erschließung Gewerbegebiet Buroer Feld, Coswig (Anhalt), Ingenieurbüro für Baugrunduntersuchungen Hartmut Brugger, Dessau, 29.11.1993

Am Standort befindet sich ein echter, ganzjährig wasserführender Grundwasserleiter (Sand), wobei der Grundwasserstand im südlichen Bereich vom Pegel der Elbe beeinflusst werden kann. Im sonstigen Bereich fließt das Grundwasser aus verschiedenen Schichten der Coswig-Wittenberger-Störungszone zusammen, bevor es in südlicher Richtung in die Grundwasserleiter des Elbtales gelangt.

Entsprechend des Baugrundgutachtens steigt der mittlere Grundwasserspiegel bis auf über 65 m ü. NN im Norden des Plangeltungsbereiches (an der Roßlauer Straße) an.

Der zum Zeitpunkt der Sondierungsarbeiten im Bereich des Büroer Feldes angetroffene Grundwasserruhestand wurde bei niedrigen bis mittleren Wasserständen in einer Tiefe ab ca. 4,70 m unter Gelände im Süden und im zentralen Bereich gemessen. Im Norden, das heißt im Bereich der Störungszone, wurde oberflächennah in schluffigen Bereichen eine schwache Schichtenwasserführung festgestellt. Bei feuchter Witterung bildet sich oberhalb der Schluffschicht Staunässe.

Das angetroffene Grundwasser wird nach DIN 4030 als schwach betonangreifend und nach DIN 50930 gegenüber Metallen mäßig aggressiv beurteilt.

Die anstehenden Erdstoffe sind in ihren Eigenschaften wie folgt zu charakterisieren. Der Mutterboden ist schwach schluffig, schwach humos, fein- bis mittelsandig ausgebildet und in lockerer Lagerung vorhanden. Der schluffige Sand besteht aus schluffigen bis schwach schluffigem Fein- und Mittelsand. Er ist mitteldicht gelagert. Der Sand ist als Mittel- bis Grobsand mit variierendem Feinsand und Kiesanteil ausgebildet. Er ist im südlichen Geltungsbereich dicht, im zentralen Bereich mitteldicht und im nördlichen Randbereich locker gelagert. Im Grundwasserschwankungsbereich sind rostig-braune bis orange, schwach schluffige oder feinkiesige Schichten vorhanden. Vereinzelt wurden geringmächtige, mit Schwemmkohle (fluvial abgelagerte Braunkohle) versetzte Schichten und dünne Schlufflagen angetroffen.

Somit ist das Plangebiet für eine gewerbliche Bebauung gut geeignet. Es ist darauf hinzuweisen, dass der Mutterboden nicht belastbar ist und daher von einer Überbauung auszuschließen ist.

Der schluffige Sand und der Sand kommen als Gründung für Straßen durchaus in Frage, für die Gründung der Ver- und Entsorgungsanlagen sowie für Hochbauten sind alle anstehenden Erdstoffe geeignet. Die Sande sind allgemein überwiegend gut bis sehr gut tragfähig, ohne dass nennenswerte Setzungen zu erwarten sind.

#### Lokale Besonderheiten

Die einzelnen Baugrundbereiche sind jedoch genauer zu erkunden, um das Deformationsverhalten von Hochbauten auf Grund von Inhomogenitäten in



der Schichtfolge und den Baugrundeigenschaften konkret beurteilen zu können. Für die übliche Bebauung und Erschließung sind am Standort keine Wasserhaltungen erforderlich. Wird im Schluff Schichtwasser angeschnitten, so kann dieses problemlos mit einer offenen Wasserhaltung (Söfelpumpe) abgeleitet werden.

Die dezentrale Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser gemäß ATV-Arbeitsblatt A 138 ist innerhalb der Schmelzwassersande möglich. Für die Schmelzwassersande ist ein durchschnittlicher Gebirgsdurchlässigkeitswert von  $K_f = 2 \cdot 10^{-4} \text{ m/s}^6$  als Bemessungswert anzusetzen.

### 3.12 Nachrichtliche Hinweise der Träger öffentlicher Belange

Das Kommunikationskabel der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung (Kom-Kabel der WSV) verläuft parallel zur nördlichen Plangebietsgrenze. Die Lage des Kabels ist in den beiliegenden Plänen dargestellt. Die Verlegetiefe beträgt  $0,8 \text{ m} \pm 0,2 \text{ m}$ . Das Kabel unterliegt dem Bestandsschutz und darf nicht außer Betrieb gehen.

Die bauausführende Firma hat mindestens 14 Tage vor Beginn der Erdarbeiten in diesem Bereich Kontakt mit dem Bauhof Hohenwarthe des Wasser- und Schifffahrtsamtes Magdeburg aufzunehmen. Von Beschäftigten des Bauhofes wird in einem Ortstermin eine Kabelortung und -markierung vorgenommen.

### 3.13 Zusammenfassende Erklärung über das Ergebnis des Gesamtverfahrens gem. § 10 Abs. 4 BauGB

Die nachfolgende Zusammenfassende Erklärung gibt Auskunft im Rahmen der Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 20 "WS Coswiger Wellpappe" 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 und genehmigt wurde.

Das Planungsziel des Bebauungsplanes Nr. 20 "WS Coswiger Wellpappe" der Stadt Coswig (Anhalt) bestand darin, im Rahmen der Erweiterung des Betriebsstandortes der WS Coswiger Wellpappe GmbH Baurecht für die benötigten Betriebsanlagen zu schaffen. Dieses soll den gegenwärtigen und zukünftigen Marktanforderungen, im Hinblick auf die Produktion dieses Unternehmens, gerecht werden können.

Im v. g. Kontext war es insbesondere erforderlich, in Bereichen des Firmengeländes, welche sich außerhalb des Bestandsschutzes der Altanlagen befinden, verbindliches Baurecht zu schaffen und die Entwicklung der bestehen-

---

<sup>6</sup> Protokoll zu den Baugrund und Gründungsverhältnissen (Geotechnischer Bericht nach DIN 4020) Voruntersuchung Sven Nehr Korn, Streetz, 15.01.2004

den Produktion, i. V. m. einer möglichst konfliktfreien Nachbarschaft des Firmengeländes, entsprechend den Unternehmensvorstellungen zu befördern. In diesem Zusammenhang war zu beachten, dass die Belange der Bodendenkmalpflege in den bisher nicht bebauten Bereichen des Betriebsgeländes einen wichtigen Abwägungsgegenstand für den vorliegenden Bebauungsplan darstellten.

Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung:

Für die Ermittlung der von der Planung betroffenen umweltrelevanten Belange hat die Stadt Coswig (Anhalt) eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht (Kapitel 2) dokumentiert sind. Innerhalb der Umweltprüfung wurden übergeordnete Planungen, wie Landschaftsrahmenplan, spezielle fachgutachterliche Unterlagen und der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg, in Bezug auf den Planungsraum ausgewertet und vorliegende Planung durch örtliche Bestandsaufnahmen ergänzt.

D. h., diese Grundlagen wurden den Planungszielen des Bebauungsplanes gegenübergestellt. Hierbei muss erwähnt werden, dass die Stadt Coswig (Anhalt) bis dato über keinen wirksamen Flächennutzungsplan verfügt und die Argumentationen im Rahmen der Begründung, als auch des Umweltberichtes zum vorliegenden Bebauungsplan, jeweils einen größeren räumlichen Kontext als üblich betrachten mussten.

Der Abgleich der Umweltbelange in der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vollzog sich über das sog. Scoping im Februar 2008 und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung in Form einer Einwohnerversammlung im Dezember 2007. Daran schloss sich im Mai/Juni 2008 die öffentliche Auslegung des Planwerkes mit parallel laufender Behördenbeteiligung an. Die in den Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen vorgebrachten Anregungen zu umweltrelevanten Belangen betrafen in erster Linie Vereinbarkeitsbelange im Hinblick auf schützenswerte Umgebungsnutzungen, Fragen des naturschutzfachlichen Ausgleichsumfangs sowie der verkehrlichen Anbindung und des Brandschutzes.

Gerade zu letzterem musste vor dem Satzungsbeschluss die Frage der Löschwasserbereitstellung in Abhängigkeit von den betrieblichen Nutzungsoptionen, im Zusammenhang mit der bereits parallel laufenden Projekterstellung der hochbaulichen Anlagen erfolgen, weswegen es hier zu einer Einlassung des Landkreises Wittenberg in Bezug auf das Abwägungsergebnis kam.

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 vorgenannten und alle weiteren Stellungnahmen wurden gem. § 1 Abs. 7 BauGB durch den Stadtrat der Stadt Coswig (Anhalt) geprüft. Anschließend wurde der Be-



bauungsplan als Satzung beschlossen und zur Genehmigung beim Landesverwaltungsamt eingereicht. Im Zuge des Genehmigungsverfahrens wurde das Abwägungsergebnis zusätzlich überprüft. Die Genehmigung konnte ohne Auflagen oder Maßgaben erteilt werden. Der Genehmigungsbescheid trägt das Datum 10.02.2009.

Damit besteht in der Stadt Coswig (Anhalt) die Überzeugung, dass der Gewerbestandort WS Coswiger Wellpappe in zukunftsweisender Form verträglich in das Orts- und Landschaftsbild der Stadt Coswig (Anhalt) 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 Planinhalte des nunmehr abgeschlossenen Bebauungsplanes der Stadt Coswig (Anhalt). Die Stadt Coswig (Anhalt) wird damit im Rahmen des Monitorings den Bebauungsplan an geänderte städtebauliche oder landschaftsplanerische Zielstellungen anpassen, sobald und soweit es die Sachlage erfordert, um den Bebauungsplan im Hinblick auf eine sozial gerechte Bodennutzung zeitaktuell zu halten.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden ferner in den Flächennutzungsplan der zukünftigen Einheitsgemeinde Coswig (Anhalt) Eingang finden.

#### 3.14 Flächenübersicht

	<b>2,85 ha</b>	<b>100 %</b>
- <u>Baugebiete</u> Gewerbegebiete	2,42 ha	84,91 %
- <u>Grünflächen</u> Grünflächen, privat	0,43 ha	15,09 %

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

#### 4.1 Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechtes

Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechtes für Grundstücke, die als Verkehrsflächen festgesetzt sind, ist nicht vorgesehen, da diese im Plan nicht enthalten sind. Im Übrigen wird das allgemeine Vorkaufsrecht durch das Baugesetzbuch geregelt (§ 24 BauGB).

#### 4.2 Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes

Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes durch Satzung (§ 25 BauGB) ist nicht beabsichtigt.

#### 4.3 Herstellung öffentlicher Straßen, Wege und Grünflächen

Der Ausbau öffentlicher Straßen und Wege im Plangebiet ist entsprechend den Erschließungserfordernissen nicht beabsichtigt. Die Anlage öffentlicher Grünflächen kommt ebenso nicht zum Tragen.

#### 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,

wenn eine vertragliche Regelung im Einzelfall nicht zu erreichen ist. Sämtliche Verfahren sind auf Grund der einheitlichen Eigentumsverhältnisse im Plangebiet nicht erforderlich.

### 5. DER STADT COSWIG (ANHALT) VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN

Auf Grund der unveränderten Erschließungssituation im Plangebiet und der einheitlichen Eigentümerschaft der zu entwickelnden Flächen, entstehen der Stadt Coswig (Anhalt) voraussichtlich keine Kosten. Erschließungsbeitragsfähige Maßnahmen werden durch vorliegenden Bebauungsplan nicht begründet.

### 6. MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANES

In Teilbereichen des Bebauungsplanes werden archäologische Grabungen erforderlich. In Abhängigkeit vom tatsächlichen Umfang der durchzuführenden Grabungsmaßnahmen, werden diese Gegenstand eines städtebaulichen Vertrages zwischen dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt und dem Flächeneigentümer respektive der Stadt Coswig (Anhalt).

Die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen zur Betriebserweiterung sind vorrangig durchzuführen.

Die Stadt Coswig (Anhalt) verfügt über ein eigenes Abwasserentsorgungssystem, einschließlich der westlich des Geltungsbereichs gelegenen Kläranlage. Diese Anlagen sind bedarfsgerecht ausgelegt, so dass der Plangeltungsbereich nach seiner Neustrukturierung ordnungsgemäß entsorgt werden kann.

Besondere soziale Härten, die durch diesen Plan ausgelöst werden, sind zur Zeit nicht erkennbar. Soweit mit der Durchführung des Bebauungsplanes soziale Härten eintreten, wird die Stadt Coswig (Anhalt) im Rahmen ihrer Verpflichtung bei der Lösung der sozialen Probleme behilflich sein.



## **7. FINANZIERUNG DER VORGESEHENEN MASSNAHMEN**

Die Finanzierung der erforderlichen Maßnahmen zur Flächenentwicklung erfolgt durch die Flächeneigentümer.

## **8. VERFAHRENSVERMERK**

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 20 "WS Coswiger Wellpappe" hat mit dem Umweltbericht als deren Bestandteil, gemäß § 3 (2) BauGB,

vom 19.05.2008 bis 20.06.2008 öffentlich ausgelegen.

Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zu dem Bauleitplanverfahren eingegangenen Anregungen in der Sitzung am 23.10.2008 durch den Stadtrat der Stadt Coswig (Anhalt) als Begründung gebilligt.

Coswig (Anhalt), den .....

.....  
(Bürgermeisterin)

## **9. ANLAGE: KOMPONENTEN DER UMWELTPRÜFUNG FÜR DEN UMWELTBERICHT**