

Begründung

**zum Bebauungsplan Nr. 20 "WS Coswiger Wellpappe", 1. Änderung
der Stadt Coswig (Anhalt)**

Stand: 11.09.2014

**COSWIGER WELLPAPPE
BEBAUUNGSPLAN NR. 20
1. ÄNDERUNG
BEKANNTMACHUNG**

Verfahren gem. § 10 (3) BauGB

11.09.2014

INHALTSVERZEICHNIS		Seite
0.	VORBEMERKUNGEN	3
1.	ALLGEMEINES ZUR PLANAUFSTELLUNG	3
2.	BEGRÜNDUNG	5
2.1	Entwicklung des Planes/Rechtslage	5
2.2	Notwendigkeit der Planaufstellung/Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplanes	7
2.3	Gebietsabgrenzung, Berücksichtigung angrenzender Planungen	8
2.4	Planinhalte	9
2.4.1	Baugebiete, Gewerbegebiet (GE)	9
2.4.2	Grünflächen	10
2.4.3	Ver- und Entsorgung	10
2.4.4	Brandschutz	12
2.4.5	Immissionsschutz	13
2.5	Umweltauswirkungen	13
2.5.1	Landschaftspflege und Grünordnung	13
2.5.2	Aktuelle Nutzung	14
2.5.3	Naturräumliche Einordnung	14
2.5.4	Bodenwasserhaushalt, Grundwasserschutz	14
2.5.5	Arten und Lebensgemeinschaften	14
2.5.6	Klima/Luft	15
2.5.7	Belastung des menschlichen Organismus (Luftschadstoffe, Lärm)	15
2.5.8	Landschaftsbild/Erholungseignung	15
2.5.9	Grünordnerische Konzeption	16
2.6	Denkmalschutz	16
2.7	Altlasten/Ablagerungen	16
2.8	Baugrund	17
2.9	Nachrichtliche Hinweise der Träger öffentlicher Belange	17
2.10	Flächenübersicht	17
3.	BODENORDNENDE UND SONSTIGE MASSNAHMEN FÜR DIE DER BEBAUUNGSPLAN DIE GRUNDLAGE BILDET	18
3.1	Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechtes	18
3.2	Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes	18
3.3	Herstellung öffentlicher Straßen, Wege und Grünflächen	18
3.4	Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	18
4.	FINANZIERUNG DER VORGESEHENEN MASSNAHMEN	18
5.	MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANES	18
6.	VERFAHRENSVERMERK	19

0. VORBEMERKUNGEN

Der vorliegende Bebauungsplan in der Fassung der 1. Änderung basiert auf der Grundlage der von der Stadt Coswig (Anhalt) am 12.03.2009 in Kraft gesetzten Bebauungsplansatzung und besitzt als wesentlichen Gegenstand die Planung eines Gewerbegebietes für ein Unternehmen der Wellkartonagenverarbeitung. Es handelt sich dabei um einen Bebauungsplan für ein bereits in der Vergangenheit bebautes und sukzessiv erweitertes Areal. Im Rahmen der 1. Änderung wird auf den Ursprungsbebauungsplan abgestellt, das heißt, die hier zur Satzung erhobenen Festsetzungsgegenstände bilden die Basis für die inhaltlichen Änderungen im südlichen Teilbereich des Bebauungsplanes.

Im Ergebnis dieser Bebauungsplanänderung erfolgt somit eine Anpassung in einem Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 20 entsprechend dem aktuell erforderlichen Bedarf, unter Berücksichtigung der aktuellen Anforderungen an die Bauleitplanung sowie der Beachtung von Vorgaben der Regional- und Landesplanung. Die Stadt Coswig (Anhalt) berücksichtigt aus einem aktuellen baugenehmigungsverfahren heraus resultierende Erfordernisse und gibt sich somit für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20, in der Fassung der 1. Änderung, eine zeitaktuelle und auf den gegenwärtigen Rechtsgrundlagen basierende Planfassung.

Da die ursprüngliche Plankonzeption des Bebauungsplanes im Hinblick auf die vorliegenden Änderungsgegenstände nicht wesentlich geändert wird, erfolgt die 1. Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB.

1. ALLGEMEINES ZUR PLANAUFSTELLUNG

Die Stadt Coswig (Anhalt) ist kreisangehörige Stadt des Landkreises Wittenberg. Sie ist gemäß Verordnung über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010 LSA) vom 16.02.2011, in Kraft seit 12.03.2011 (GVBl. LSA Nr. 6/2011, S. 160) 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. Gemäß § 1 (4) BauGB sind Bebauungspläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Ziel der Raumordnung ist es, zur Schaffung gleichwertiger Lebensbedingungen in allen Landesteilen, das System Zentraler Orte weiterzuentwickeln (LEP 2010 G 12, 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. Alle zentralen Orte sind Schwerpunkte für die Entwicklung von Industrie und Gewerbe (LEP 2010 Z 59, REP A-B-W Ziff. 5.4 Z).

Der Standort "Coswig/Klieken" ist darüber hinaus gemäß dem Ziel der Raumordnung des LEP 2010 Z 58 und REP A-B-W Ziffer 5.4.1.2, aufgrund der günstigen Infrastrukturanbindung als landesbedeutsamer Schwerpunktstandort für Industrie und Gewerbe festgelegt, welcher entsprechend dem Bedarf weiter zu entwickeln ist.

Darüber hinaus wird das Grundzentrum Coswig (Anhalt) gemäß LEP 2010 als ländlicher Raum außerhalb der Verdichtungsräume, aber mit relativ günstigen wirtschaftlichen Entwicklungspotenzialen eingeordnet. Insbesondere ist dabei für Coswig (Anhalt) das Anstreben einer differenzierten Funktionsverteilung, in Verbindung mit einer angemessenen Wirtschaftsentwicklung, als Träger der teilräumlichen Entwicklung zu unterstützen. 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.

Mit der vorliegenden 1. Änderung soll ein ordnungspolitischer Konfliktlösungsansatz für einen Teilbereich im Bebauungsplan Nr. 20 "WS Coswiger Wellpappe" gefunden und damit den konkret anstehenden Investitionsentscheidungen am Standort entsprochen werden. Die Nutzung des Bebauungsplangebietes, entsprechend dem durch das verbindliche öffentliche Baurecht vorgegebenen Rahmen, vollzieht sich seit Rechtskraft des Ursprungsbebauungsplanes kontinuierlich. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird unverändert beibehalten und seine Gesamtkonzeption steht ebenfalls nicht zur Disposition.

Der geänderte Planungsgegenstand umfasst im Wesentlichen eine geringe Reduzierung des Gewerbegebietes und die Vergrößerung einer privaten Grünfläche sowie in den textlichen Festsetzungen eine Änderung zur Zulässigkeit einer Feuerwehrumfahrt. Eine landesplanerische Abstimmung ist demnach nicht erforderlich. Gemäß § 16 (2) LPlG obliegt der oberen Landesplanungsbehörde die Abgabe von landesplanerischen Stellungnahmen im Rahmen von öffentlich-rechtlichen Verfahren nur für raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen.

Das Siedlungssystem ist in Sachsen-Anhalt durch eine dezentrale Struktur charakterisiert. In klarer Ausrichtung wird die Konzentration der Siedlungstätigkeiten in den Zentralen Orten angestrebt. Der Ausnutzung/Verdichtung entwickelter/erschlossener Gewerbebestände, wie im vorliegenden Fall, ist der Vorrang vor der Inanspruchnahme unbeeinflusster Flächen zu geben. So steht der vorliegende Bebauungsplan, in der Fassung der 1. Änderung, 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.

Die Stadt Coswig (Anhalt) ist in das klassifizierte Straßennetz eingebunden. Unter anderem führt die Bundesstraße 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 aus führen 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.

Die Stadt Coswig (Anhalt) unternimmt erhebliche Anstrengungen, um den Wohnungsmarkt, die Infrastrukturbereiche und, wie im vorliegenden Bebauungsplan dokumentiert, die wirtschaftliche Situation zu stabilisieren.

2. BEGRÜNDUNG

2.1 Entwicklung des Planes/Rechtslage

Die im Regelfall im Baugesetzbuch vorgeschriebene Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan kann in der Stadt Coswig (Anhalt) noch nicht vollständig zur Anwendung kommen. Der Ergänzungsflächennutzungsplan der Stadt Coswig (Anhalt) befindet sich gegenwärtig im Stadium der Erarbeitung des Entwurfes. In diesem Zusammenhang wurden auch die Flächendarstellungen zu den im vorliegenden Bebauungsplan harmonisiert. Da die Wirksamkeit des Ergänzungsflächennutzungsplanes auch zum Zeitpunkt der abschließenden Beschlussfassung (Satzungsbeschluss) zur vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 "WS Coswiger Wellpappe" noch nicht gegeben sein wird (s. a. § 214 Abs. 3 Satz 1 BauGB), wird die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes im Parallelverfahren zur Erstellung des Ergänzungsflächennutzungsplanes gemäß § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt, da sie für eine geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich ist. Bei diesem Verfahren wird die Auseinandersetzung mit den generellen Grundzügen der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung für das Plangebiet im Rahmen der parallelen Erarbeitung des Ergänzungsflächennutzungsplanes Coswig (Anhalt) geführt. Die Bekanntmachung des vorliegenden Änderungsverfahrens kann auch vorab der Bekanntmachung des Ergänzungsflächennutzungsplanes Coswig (Anhalt) erfolgen (§ 8 (3) BauGB i. V. m. § 10 (2) BauGB). Der Bebauungsplan Nr. 20 "WS Coswiger Wellpappe" ist am 12.03.2009 in Kraft getreten.

Im Ergänzungsflächennutzungsplan ist die Darstellung gewerblicher Bauflächen und Grünflächen im vorliegenden Änderungsbereich Gegenstand. Im bisherigen Vollzug des Bebauungsplanes Nr. 20 "WS Coswiger Wellpappe" und den zum Planungsanlass durchgeführten Konsultationen mit ausgewählten Behörden wurden zur Thematik der vorgelegten 1. Änderung bis zum heutigen Zeitpunkt keine unüberwindbar grundsätzlichen und das vorliegende Plangebiet generell in Frage stellenden Anregungen vorgebracht. Damit geht die Stadt Coswig (Anhalt) davon aus, dass zur städtebaulichen Entwicklung des Plange-

bietes, auch im Rahmen seiner 1. Änderung, weiterhin Konsens besteht. Damit ist es der Stadt Coswig (Anhalt) wesentlich zu betonen, dass die im vorliegenden Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes im Zuge der 1. Änderung festgesetzten Inhalte der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes in keiner Weise entgegenstehen werden.

Der Bebauungsplan Nr. 20 "WS Coswiger Wellpappe" trat als sogenannter vorzeitiger Bebauungsplan gemäß § 8 (4) BauGB durch öffentliche Bekanntmachung am 12.03.2009 in Kraft. Im Rahmen der gegenwärtigen Festsetzungen des Bebauungsplanes ist die Realisierung eines im südlichen Teil des Plangebietes vorgesehenen Bauvorhabens unzulässig. Die hier im Zusammenhang zu sehenden brandschutztechnischen Forderung bedingen das Erfordernis für die Weiterentwicklung des Standortes, unter Berücksichtigung eben dieser Fachplanungsbelange. Somit soll mit der Festsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 "WS Coswiger Wellpappe" letztlich Rechtssicherheit für ein geplantes Vorhaben (und weitere) am Standort hergestellt werden.

Das Planverfahren wird gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren geführt. Die im Absatz 1 aufgeführten Anwendungsvoraussetzungen bringen mit sich, dass die Grundzüge der Planung im vorliegenden Änderungsfall nicht berührt werden. Die Änderungen des Bebauungsplanes sind nicht von erheblicher Auswirkung für einzelne oder mehrere Grundstücke. Die dem Ursprungsbebauungsplan insgesamt zu Grunde liegende planerische Konzeption verändert sich durch den Inhalt der 1. Änderung nicht. Es kommt lediglich zu einer leicht verringerten Ausnutzbarkeit des festgesetzten Gewerbegebietes auf Grund einer räumlichen Verschiebung von Kompensationsmaßnahmen. Damit sind die konkreten Verhältnisse des Einzelfalls dazu angetan, dass der Planung zugrunde liegende Leitbild vollständig aufrecht zu erhalten, insbesondere da im vorliegenden Fall die Art der baulichen Nutzung in nicht nennenswertem Umfang durch eine geringfügig erweiterte Grünflächenfestsetzung geändert bzw. beeinträchtigt wird. Diese geringfügigen Flächenverschiebungen bewirken ebenso keine Auswirkungen auf die das Plangebiet unmittelbar umgebenden Bereiche. Das Gleiche gilt für die Ausschlussgründe nach § 13 (1) Halbsatz 2 BauGB, welche ebenso vom Änderungsgegenstand unberührt sind.

Im vereinfachten Verfahren wird auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB sowie auf die ansonsten obligatorische Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB verzichtet. Darüber hinaus wird im Rahmen einer öffentlichen Bekanntmachung darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB abgesehen wird. Mit der Ausarbeitung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 "WS Coswiger Wellpappe" soll letztlich Rechtssicherheit für geplante Vorhaben am Standort hergestellt werden.

Das vorliegende Planverfahren läuft auf der Grundlage der Entscheidung des Stadtrates der Stadt Coswig (Anhalt) hierzu, im Sinne des Einleitungsbeschlusses vom 05.12.2013.

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

2.2 Notwendigkeit der Planaufstellung/Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplanes

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wird erforderlich, um einem Investitionsvorhaben im Geltungsbereich die Möglichkeit einer zeitnahen Umsetzung zu geben. Die in diesem Zusammenhang erforderlichen Änderungsgegenstände berühren die Grundzüge der Planung nicht. Der räumliche Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes wird aus Praktikabilitätsgründen für den Kontext der vorliegenden 1. Änderung beibehalten. Teile der grünordnerischen Festsetzungen erschweren auf Grund konkret vorhabenbezogener brandschutztechnischen Anforderungen über Gebühr die Weiterentwicklung des Unternehmensstandortes.

Das nunmehr gefundene Maß an Flexibilität, in Bezug zur konkreten Lage, soll die aktuelle Investitionsofferte im Plangebiet durch die 1. Änderung gewährleisten können. Damit ist die räumliche Anpassung des im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzten Baugebietes an die durch den Vollzug des Bebauungsplanes im in Rede stehenden Bereich geänderten grünordnerischen Kompensationsverhältnisse der Hauptänderungsgegenstand. Es kommt im Wesentlichen zu einer geometrischen Lageverschiebung der bislang getroffenen Festsetzungen.

Die Durchführung des Planverfahrens gemäß § 13 BauGB ist möglich und wird durch die Stadt Coswig (Anhalt) aufgegriffen.

Das Ausführen weiterer Gründe für die Erforderlichkeit bzw. auch Dringlichkeit der Bebauungsplanung kann entfallen, da es sich bei vorliegendem Bebauungsplan um die Änderung einer bereits rechtskräftigen Bebauungsplansatzung handelt.

Änderungsübersicht zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 "WS Coswiger Wellpappe"

bisheriger Planungsgegenstand des Ursprungsbebauungsplanes	geänderter Planungsgegenstand
<u>Änderungen Planzeichnung</u>	
Gewerbegebiet GE	leicht reduzierte Größe (rd. 468 m ²) im südöstlichen Teil des Plangebietes
Grünflächen, privat	leicht erweiterte Größe (um rd. 468 m ²) im südöstlichen Teil des Plangebietes

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	Erweiterung der Anpflanzungsfestsetzungen entsprechend dem Kompensationserfordernis
Bezeichnung der Einzelmaßnahmen	Ergänzung entsprechend der inhaltlichen Ausgestaltung in A und B
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	Erweiterung entsprechend der Nutzungserfordernisse im Hinblick auf den Festsetzungskontext der Grünfläche
Bezeichnung von Einzelmaßnahmen hierzu	Ergänzung entsprechend der inhaltlichen Ausgestaltung in A ₁ und B ₁
<u>Textliche Festsetzungen</u>	
Ziffer 5	geändert um die Zulässigkeit einer Feuerwehrumfahrt in einem Teilbereich
Ziffer 6	geändert um die Zulässigkeit einer Feuerwehrumfahrt in einem Teilbereich
<u>Informelle Darstellungen</u>	
vorhandene Stellplätze	Entfall
<u>neuer Planungsgegenstand</u>	
keine	

Der Festsetzungsumfang der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 "WS Coswiger Wellpappe" soll dem kurzfristigen Ansiedlungsbedarf Rechnung tragen. Für eine städtebaulich kontinuierliche Entwicklung bietet sich die Fortentwicklung auf den verfügbaren Flächen in den festgesetzten Baugebieten, in Verbindung mit den hierzu gesicherten Kompensationsmaßnahmen, an.

2.3 Gebietsabgrenzung, Berücksichtigung angrenzender Planungen

Der Plangeltungsbereich umfasst im Hinblick auf die gewerblichen Nutzungen vollständig Teilflächen der Firma WS Coswiger Wellpappe GmbH. Daran angelegt nördlich, verläuft die Bundesstraße B 187 (Roßlauer 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.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist auf der Bebauungsplangrundlage zur 1. Änderung ersichtlich.

2.4 Planinhalte

2.4.1 Baugebiete, Gewerbegebiet (GE)

Im Hinblick auf den vorgesehenen Nutzungszweck wird die Fläche des Gewerbegebietes im Geltungsbereich der 1. Änderung um rd. 468 m² reduziert festgesetzt. In diesem Bereich ist das Plangebiet gegenwärtig nicht bebaut.

Die Festsetzungen der Grundflächenzahl, Geschossigkeit und in Bezug auf die Höhe baulicher Anlagen werden beibehalten. Es erfolgt lediglich eine geometrische Anpassung des Verlaufs der Baugrenze, welche die zur Verfügung stehenden überbaubaren Grundstücksflächen regelt. Für das resultierende, räumlich den aktuellen Investitionserfordernissen angepasste Baugebiet, gelten weiterhin nach wie vor folgende Ausführungen:

- Nach § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA), vom 21.10.1991 (GVBl. LSA S. 368), zuletzt geändert durch Artikel 2 des 3. Investitionserleichterungsgesetzes vom 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 769) sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals sofort anzuzeigen und zu sichern. Bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige ist am Fundort alles unverändert zu lassen. Die wissenschaftliche Dokumentation der im Zuge der Bau- und Erschließungsmaßnahmen entdeckten archäologischen Denkmale obliegt dem jeweiligen Vorhabenträger und wird durch den § 14 (9) DenkmSchG-LSA geregelt.
- 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 des Landes Sachsen-Anhalt (Verm-GeoG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.2004 (GVBl. LSA S. 716) 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 (AbfG LSA) vom 01.02.2010 (GVBl. LSA 2010, S. 44), zuletzt geändert durch § 38 Abs. 1 des Gesetzes vom 10.12.2010 (GVBl. LSA, S. 569, 577) 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.

- Sollten bei Tiefbauarbeiten Grundwasserabsenkungen erforderlich werden, so ist dafür gemäß § 8 Abs. 1 WHG eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 10 WHG erforderlich. Diese Erlaubnis ist rechtzeitig, mindestens 4 Wochen vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Hierfür sind dem Antrag eine kurze Baubeschreibung mit Angabe der Entnahme- und Einleitmenge, der Entnahme- und Einleitstelle, des Zeitraumes der Wasserhaltung und mit Angaben über die örtliche Lage und Lageplan beizufügen.

2.4.2 Grünflächen

Die Festsetzung der privaten Grünflächen im Plangeltungsbereich erfolgt entsprechend der des Ursprungsbebauungsplanes mit einer flächenbezogenen Erweiterung um rd. 468 m² im südöstlichen Teil des Plangeltungsbereiches. Sie kommen als "Randeingrünungsflächen" daher und erhalten im Rahmen der 1. Änderung auf einem Teilbereich südlich des festgesetzten Gewerbegebietes eine ergänzende Festsetzung zur bedarfsweisen Zulässigkeit der Integration einer bis zu 4,00 m breiten Feuerwehrumfahrt. Die in diesem Zusammenhang bei Inanspruchnahme der festgesetzten Option entfallenden Anpflanzungsmaßnahmen werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf der v. g. erweiterten Grünflächenfestsetzung entsprechend naturschutzfachlich ausgeglichen.

Dabei werden die bislang im Ursprungsbebauungsplan getroffenen Festsetzungen hinsichtlich der naturschutzfachlichen Erhaltungs- und Kompensationstatbestände nicht in Frage gestellt, sondern lediglich um die Inanspruchnahmemöglichkeit einer Teilfläche für die v. g. Feuerwehrumfahrt ergänzt und redaktionell überarbeitet. Die festgesetzten Anpflanzungsmaßnahmen können durch Verlagerung im direkten Umfeld, durch die o. g. erweiterte Grünflächenfestsetzung, weiterhin im geplanten Umfang durchgeführt werden. Ergänzen, über das Plangebiet ggf. hinausgehende Kompensationserfordernisse werden durch den v. g. Festsetzungskontext nicht begründet. Somit bleibt die städtebauliche Zielstellung gewahrt; durch eine entsprechende Eingrünung und damit räumliche Strukturierung der Randbereiche des Bebauungsplangebietes die städtebauliche Zielstellung eines ansprechenden Bildes des vorliegenden Gewerbebestandes wiederzugeben.

2.4.3 Ver- und Entsorgung

Die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr können alle Baugrundstücke direkt anfahren. Die Abfallentsorgung wird durch den Landkreis Wittenberg wahrgenommen. Das Abfallentsorgungssystem ist so gestaltet, dass Abfälle mög-

lichst vermieden bzw. verwertet werden. Nicht vermeidbare Abfälle sollen zukünftig umweltverträglich entsorgt werden.

Für die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist die Einbindung in die vorhandenen Verbundnetze für Wasser, Gas, elektrische Energie und Telekommunikation gegeben. Die Systeme der Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung sind für das vorhandene Baugebiet in ausreichendem Zustand vorhanden. Die Heranführung weiterer Medien an das Baugebiet ist somit nicht erforderlich.

Das in dem Baugebiet anfallende Niederschlagswasser soll direkt auf den privaten Grundstücken versickert 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. Desweiteren ist für die Versickerung von Regenwasser über besondere Anlagen gemäß WG LSA eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Bei allen vorhandenen unterirdischen Leitungen im Plangeltungsbereich ist bei Arbeiten im Näherungsbereich der Leitungen zu beachten, dass der exakte Leitungsverlauf oft nicht eindeutig dokumentiert ist. Die Lage der Trassen ist vor Ort bzw. unter Zuhilfenahme von Suchschachtungen und -messungen zu ermitteln.

Allgemein gilt:

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.

Die Entsorgung von gewerbespezifischen Abfällen zur Verwertung, welche gemäß der Abfallentsorgungssatzung nicht dem Landkreis Wittenberg zu überlassen sind sowie von gewerblichen Abfällen zu Beseitigung, die gemäß Satzung von der öffentlichen Abfallentsorgung ausgeschlossen sind, ist vom jeweiligen Abfallerzeuger selbst über zugelassene Entsorgungsunternehmen zu organisieren. Die Entsorgungsbeiträge sind zum Zwecke des Nachweises einzubehalten und 3 Jahre aufzubewahren. Die Verwertung von Abfällen hat Vorrang vor deren Beseitigung.

Gemäß § 13 (1) und (2) der Trinkwasserverordnung (TrinkwV 2001) vom 21.05.2001 (BGBl. I S. 959) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.11.2011 (BGBl. I S. 2370) ist die Inbetriebnahme/bauliche Veränderung der Wasserversorgungsanlage mindestens 4 Wochen vorher schriftlich dem Gesundheitsamt anzuzeigen. Vor Inbetriebnahme ist nachzuweisen, dass das anliegende Wasser den Anforderungen des § 37 (1) des Gesetzes zur Verhütung und Bekämpfung von Infektionskrankheiten beim Menschen (Infektionsschutzgesetz) vom 20.07.2000 (BGBl. / S. 1045) in der jetzt gültigen Fassung entspricht.

2.4.4 Brandschutz

Änderungen der Rahmenbedingungen für die Feuerlöschwasserversorgung ergeben sich gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan entsprechend der aktuellen Stellungnahme des Fachdienstes Brand- und Katastrophenschutz und Rettungswesen zum Planverfahren. Demnach ist der Löschwasserbedarf für den Löschbereich in Abhängigkeit der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu ermitteln.

Nachfolgende Forderungen sind dabei zu beachten:

- In Abhängigkeit der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung muss im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der Bedarf an Löschwasser ermittelt und das Löschwasser entsprechend vorgehalten werden. Der Bedarf an Löschwasser setzt sich zusammen aus Grund- und Objektschutz. Die Bereitstellung des Grundschatzes obliegt der Stadt. Der Nachweis zur Gewährleistung ist im Rahmen der Bauleitplanung zu erbringen.
 - DVGW W 405
 - § 14 BauO LSA
- Es ist eine jederzeit zugängliche Zufahrt auf dem Grundstück und eine Umfahrt zum gesamten Objekt für die Feuerwehr vorzusehen. Die Anordnung, Ausbildung und Befestigung der Feuerwehrzu- und umfahrten müssen den Anforderungen gemäß § 5 BauO LSA i. V. m. dem MBl. LSA Nr. 25/2013 Flächen für die Feuerwehr entsprechen.
- Feuerwehrzu- und umfahrten sowie Bewegungsflächen müssen stets freigehalten und entsprechend gekennzeichnet werden.
 - MBl. LSA Nr. 25/2013 Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr
 - DIN 4066 Hinweiszeichen für den Brandschutz

Für die Bereitstellung von Löschwasser aus dem öffentlichen Netz sind in regelmäßigen Abständen Hydranten angeordnet. Die Löschwassermenge variiert hierbei entsprechend den hydraulischen Verhältnissen im Rohrleitungsnetz. Zum exakten Nachweis der im Trinkwassernetz zur Verfügung stehenden Löschwassermenge sind zu gegebener Zeit Hydrantenmessungen erforderlich.

Gemäß Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (Brandschutzgesetz – BrSchG) ist die Stadt Coswig (Anhalt) für den Grundschutz verantwortlich.

Sofern die erforderliche Löschwassermenge nicht über das öffentliche Trinkwassernetz bereitgestellt werden kann, sind in Abhängigkeit der späteren Nutzung ggf. Löschwasserteiche bzw. Zisternen vorzusehen (Objektschutz). Für eventuell erforderliche technische Mehraufwendungen für die Bereitstellung von Löschwasser sind entsprechende Vereinbarungen mit den Stadtwerken Coswig/Anhalt zur Kostenbeteiligung erforderlich.

2.4.5 Immissionsschutz

Auf Grund der Lage des Baugebietes sind keine störenden Nachbarschaften vorhanden. Auch im Hinblick auf Zu- und Abfahrtsverkehre, das heißt die Verkehrslärmproblematik, ist nicht mit einem nennenswert erhöhten Aufkommen zu rechnen. Die Verkehrsanbindung an die B 187 (Roßlauer Straße) bleibt unverändert bestehen.

Darüber hinaus wird auf die Ausführungen im Ursprungsbebauungsplan verwiesen.

2.5 Umweltauswirkungen

2.5.1 Landschaftspflege und Grünordnung

Da auf Grund der Geringfügigkeit die vorliegende 1. Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt wird, resultiert nur ein geringer Betrachtungsgegenstand in Bezug zum geltenden Rechtsplan.

Mit Umweltauswirkungen, die über die durch den rechtskräftigen Plan zulässigen Eingriffe hinausgehen, ist in Folge der 1. Änderung nicht zu rechnen. Hinsichtlich der Größe der zu ändernden Festsetzungsgegenstände bleibt das Plangebiet unter dem Schwellenwert von 20.000 m² für die Vorprüfung des Einzelfalls bezüglich der Umweltauswirkungen von Bauvorhaben gemäß UVP-G-Anlage 1 (Nr. 18.1 – 18.9). Die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Anlagen oder Vorhaben wird mit der hiesigen Änderung des Bebauungsplanes nicht begründet.

Besonders geschützte Biotope gemäß § 37 NatSchG LSA sind im Geltungsbereich der 1. Änderung nicht vorhanden. Schutzgebiete werden vom Plangebiet nicht berührt. Das weiter südlich befindliche LSG "Mittlere Elbe" (gleichzeitig Schutzzone III des Biosphärenreservats) ist von den Änderungsgegenständen nicht betroffen. Das nächst gelegene FFH-Gebiet (gleichzeitig EU-Vogelschutzgebiet) befindet sich mit den Bruchwiesen – einer Teilfläche der "Dessau-Wörlitzer Elbauen" – in etwa 2 km Entfernung, östlich der Autobahn A9.

2.5.2 Aktuelle Nutzung

Der gesamte Geltungsbereich ist bereits anthropogen überprägt. Die Intensität resultiert aus ehemaligen und bestehenden Nutzungen. Während das Gewerbegebiet bereits von Betriebsanlagen und versiegelten Flächen eingenommen wird, ist der Anlass der Änderung im vorliegenden Fall aus weiteren baulicher Erweiterungen resultierend. Hierzu wird bestehende Bausubstanz teilweise abgebrochen, die Fläche im Nachgang aber durch Baukörper einer erneuten Überbauung zugeführt.

2.5.3 Naturräumliche Einordnung

Das Plangebiet wird der "Buroer Niederterrasse" zugeordnet. Das Plangebiet liegt im Übergang des Elbtals (Coswiger Aue) zum Vorfläming (Kliekener Hochfläche). Als heutige potenzielle natürliche Vegetation (hpnV) wäre laut 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.

2.5.4 Bodenwasserhaushalt, Grundwasserschutz

Im Plangebiet vorherrschend sind pleistozäne Talsande, aus denen sich Sand-Rost-Erden und Ranker entwickelten. Sandböden sind wegen des geringen Anteils bindigem Materials und des schnellen Wasserabflusses gegen eindringende Schadstoffe schlecht geschützt, die Pufferung und Bindung von Schadstoffen ist entsprechend gering. Der Plangeltungsbereich selbst stellt sich durchgängig als durch mehr oder weniger intensive Nutzung, hinsichtlich seiner Natürlichkeit bereits überprägt bzw. dauerhaft verändert dar. Die Bodenfunktionen sind in den bebauten Bereichen bereits stark eingeschränkt bzw. nicht mehr vorhanden.

2.5.5 Arten und Lebensgemeinschaften

Auf Grund der aktuell bestehenden gewerblichen Nutzung ist vorwiegend mit Vorkommen von an den Menschen und seine Tätigkeiten gewöhnte Arten zu rechnen. Als weiterer Störfaktor, in Bezug auf die Funktion als faunistischer Lebensraum, wirkt die Bundesstraße B 187, die nördlich des Geltungsbereiches verläuft. Mit Ausnahme der im Süden und Südwesten des Plangebietes stockenden Bäume und Sträucher sind im Plangeltungsbereich keine Gehölze vorhanden. Die Betriebsflächen sind inzwischen zu über 50% bebaut.

Von der 1. Änderung betroffen sind in ihrer aktuellen Biotopausstattung geringwertig begrünte Freiflächen am südlichen und (süd-)östlichen Rand des Plangebietes. Es handelt sich um wenig strukturierte Zierflächen mit Einzelgehölzen, auf denen bei Realisierung einer Feuerwehrumfahrt die hier ursprünglich geplanten aufwertenden Bepflanzungsmaßnahmen nicht mehr in Gänze durchgeführt werden könnten. Die zum Ausgleich dafür in ihrer räumlichen

Tiefe erweiterte Grünfläche mit Anpflanzungsfestsetzungen an der östlichen Plangebietsgrenze erstreckt sich über offene Fläche mit Spontanbewuchs und befestigte (versiegelte) Wegefläche.

2.5.6 Klima/Luft

Es ist von einer allgemeinen klimatischen Vorbelastung und von geländebedingt guten Durchlüftungsverhältnissen, im Sinne der freien Durchströmbarkeit und ungehindertem Luftabfluss 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 pro Jahr.

Das Plangebiet wird dem Klimabezirk "Elbaue" zugeordnet. Die Durchlüftung und der Luftabfluss sind bedingt durch das Elbtal als Luftaustauschbahn, die Siedlungsrandlage und die Geländeneigung gewährleistet.

2.5.7 Belastung des menschlichen Organismus (Luftschadstoffe, Lärm)

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 werden gegenwärtig im Plangebiet nicht konstatiert. Ausnahmenweise zulässig ist das sog. 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).

Zu den angesprochenen Verkehrsimmissionen kommen die gebiets- sowie nutzungstypischen zulässigen Immissionen. Von den vorhandenen, geplanten Nutzungen gehen, soweit sie durch den Bebauungsplan festgesetzt werden, keine akuten Gefährdungspotenziale für den Menschen aus.

2.5.8 Landschaftsbild/Erholungseignung

Die Landschaftsgestalt insgesamt ist mit den Niederterrassen und dem Elbufer als Zeugnis der naturräumlichen Entwicklung als empfindlich und bedeutsam im Sinne der landschaftlichen Eigenart hervorzuheben. Dies gilt für die Topografie an sich (Niederterrassen) und auch besonders für die Reste der naturnahen Gehölzbestände (außerhalb des Plangeltungsbereiches) im weiter südlich des Geltungsbereiches beginnenden Übergang zum heutigen Flusslauf der Elbe, die als überregionale Verbundeinheit und als Rückgrat der nationalen und internationalen Schutzgebietskulissen fungiert.

Gegenwärtig ist das Plangebiet nicht erholungsg geeignet. Die von Erholungssuchenden bevorzugten Wegeverbindungen befinden sich außerhalb des Plangeltungsbereiches.

2.5.9 Grünordnerische Konzeption

Die Maßnahmen zur Begrünung des Gesamtgebietes, wie sie in der 1. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzt werden, wurden bereits zum Kapitel Grünflächen ausgeführt. Hierzu sind hauptsächlich im Westen und Süden des Plangebietes randlich Pflanzgebote festgesetzt, welche im südlichen Teil im Rahmen der hiesigen 1. Änderung teilweise eine räumliche Verschiebung der Zuordnung erfahren. Die Pflanzgebote gelten weiterhin und schließen auch – wie im Ursprungsplan – erhaltenswerten Bestand mit ein. Neu hinzu kommt die Option für eine Feuerwehrumfahrt, die dann anteilig nicht mehr für Bepflanzungen zur Verfügung stünde. Um dies planintern zu kompensieren, wird die im südöstlichen Geltungsbereich festgesetzte Bepflanzungsfläche entsprechend erweitert. Der mit den Festsetzungen verfolgte Zweck der Eingrünung mit standortgerechten Gehölzen entsprechend Artenliste wird damit aufrecht erhalten und wie v. g. lediglich lagebezogen modifiziert.

Die für die Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung des gesamten Bebauungsplanes festgesetzten externen Kompensationsmaßnahmen werden durch die 1. Änderung nicht berührt, die Bewältigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Rahmen der Bauleitplanung steht damit nicht in Rede. Die zur besseren Einbindung in das Landschaftsbild und zur Abminderung räumlicher Wirkung im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Höhenbeschränkungen werden mit der hiesigen 1. Änderung weiter geführt.

2.6 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 1. Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt auch weiterhin 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 Kulturdenkmälern bedürfen der denkmalrechtlichen Genehmigung seitens der zuständigen Denkmalschutzbehörde. Die Kostentragungspflicht wird durch § 14 Abs. 9 Denkmalschutzgesetz Land Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) geregelt.

2.7 Altlasten/Ablagerungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes in der Fassung der 1. Änderung ist laut Altlastenkataster für den Landkreis Wittenberg eine Altlastenverdachtsfläche (ALVF) erfasst. Für den Bedarfsfall wird an dieser Stelle auf die Einseh-

barkeit des Altlastenkatasters im Umweltamt des Landkreises Wittenberg verwiesen.

Somit wird darauf hingewiesen, dass, sofern im Rahmen von Baumaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Hinweise auf schädliche Bodenverunreinigungen festgestellt werden, die untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Wittenberg gemäß § 3 Bodenschutz-Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt (BodSchAG LSA) unverzüglich zu informieren ist.

Die Grundwassersituation im Geltungsbereich des Bebauungsplanes betreffend wird darauf hingewiesen, dass sich der Standort im Abstrom einer in ca. 1,4 km Entfernung im Antonienhüttenweg liegenden Altlastenverdachtsfläche des ehemaligen Chemiewerkes Coswig befindet. Regelmäßige Grundwasseruntersuchungen der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde belegen, dass sich die arsenbelastete Schadstofffahne bis in den Bereich der B 187 ausgebreitet hat.

Sofern bei Tiefbauarbeiten im Bereich des Bebauungsplanes Grundwasserabsenkungen erforderlich sind, ist das Grundwasser mindestens vor Beginn der ersten Maßnahme auf relevante Schadstoffe zu untersuchen.

Darüber hinaus sind die Ausführungen diesbezüglich in der Begründung zum Ursprungsbebauungsplan zu beachten.

2.8 Baugrund

Es wird auf die Ausführungen in der Begründung zum Ursprungsbebauungsplan hierzu verwiesen.

2.9 Nachrichtliche Hinweise der Träger öffentlicher Belange

Bei Bauarbeiten im Plangebiet ist das nördlich der Geltungsbereichsgrenze unmittelbar entlanglaufende Kommunikationskabel der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung zu beachten. Die Lage des Kabels und Informationen zur Tiefe etc., ist den Unterlagen zum Ursprungsbebauungsplan zu entnehmen.

2.10 Flächenübersicht

	2,85 ha	100 %
- <u>Baugebiete</u> Gewerbegebiete	2,38 ha	83,51 %
- <u>Grünflächen</u> Grünflächen, privat	0,47 ha	16,49 %

3. BODENORDNENDE UND SONSTIGE MASSNAHMEN FÜR DIE DER BEBAUUNGSPLAN DIE GRUNDLAGE BILDET

3.1 Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechtes

Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechtes für Grundstücke im Plangebiet ist nicht vorgesehen. Im Übrigen wird das allgemeine Vorkaufsrecht durch das Baugesetzbuch geregelt (§ 24 BauGB).

3.2 Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes

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

3.3 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.

3.4 Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens¹

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

- der Umlegung,
- der Grenzregelung oder
- der Enteignung

zur Anwendung.

4. FINANZIERUNG DER VORGESEHENEN MASSNAHMEN

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 in der Fassung der 1. Änderung nicht begründet.

5. 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 Archäolo-

¹ Diese Maßnahmen kommen in Betracht, wenn eine vertragliche Regelung nicht zu erreichen ist. Im vorliegenden Fall wird eine Teilungsvermessung zur Ordnung des Grund und Bodens im Bedarfsfall hinreichend sein.

gie Sachsen-Anhalt und dem Flächeneigentümer, respektive der Stadt Coswig (Anhalt).

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

Besondere soziale Härten, die durch diesen Plan ausgelöst werden, sind zurzeit nicht erkennbar. Soweit mit der Durchführung des Bebauungsplanes in der Fassung der 1. Änderung soziale Härten eintreten, wird die Stadt Coswig (Anhalt) im Rahmen ihrer Verpflichtung bei der Lösung der sozialen Probleme behilflich sein.

6. VERFAHRENSVERMERK

Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 "WS Coswiger Wellpappe" hat zum Verfahrensstand Entwurf vom 02.01.2014 bis 03.02.2014 gemäß § 13 (2) BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zu dem Bauleitplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung des Stadtrates der Stadt Coswig (Anhalt) am 11.03.2014 als Begründung gebilligt.

Coswig (Anhalt), den 12.09.2014



(Bürgermeisterin)



Anlagen: E-/A-Bilanz
Schutzgebiete

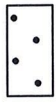
Planzeichenerklärung



Landschaftsschutzgebiet "Mittlere Elbe"



FFH-Gebiet "Dessau-Wörlitzer Elbauen"
SPA-Gebiet " Mittlere Elbe einschließlich
Streckby-Löderitzer Forst"



Biosphärenreservat "Mittlere Elbe"
(Zone 3: Entwicklungszone)
Landschaftsschutzgebiet "Mittlere Elbe"



Änderung VO LSG



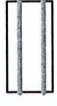
archäologisches Flächendenkmal



UNESCO-Welterbe Gartenreich Dessau-Wörlitz

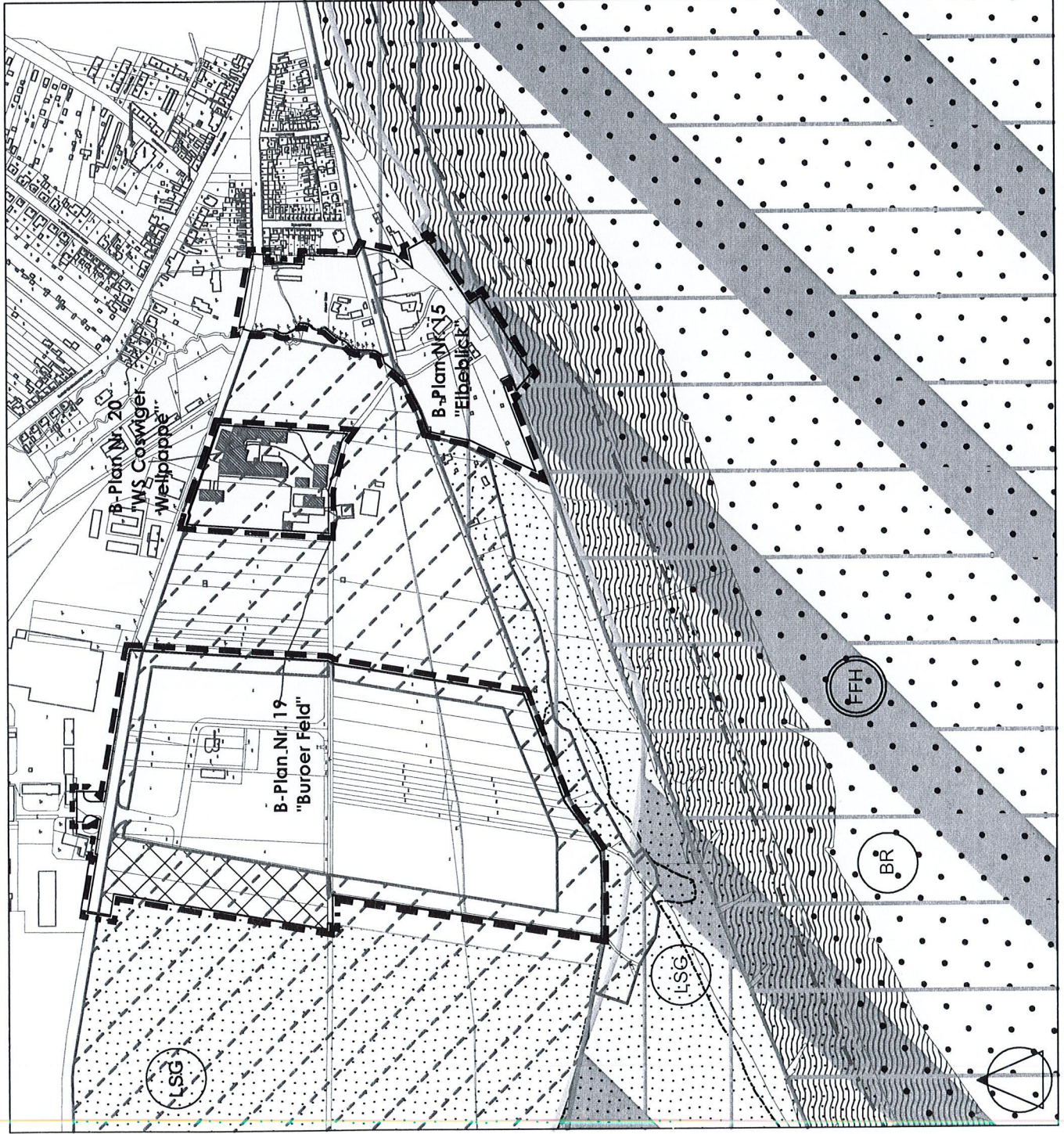


Kernzone



Pufferzone

--- Gemarkungsgrenze Stadt Coswig (Anhalt)



Stadt Coswig (Anhalt)

Bebauungsplan Nr.20 "WS Coswiger Wellpappe"
Anlage zum Umweltbericht - Schutzgebiete

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

Tel.: 0340/613707

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