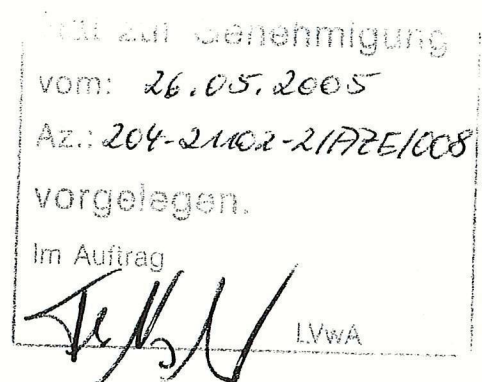


Begründung

**zum Bebauungsplan Nr. 2 „An der Hauptstraße“ der Gemeinde Cobbelsdorf
vom 24.12.2004**



**AN DER HAUPTSTRAßE
BEBAUUNGSPLAN NR. 2
SATZUNGSEXEMPLAR**

24.12.2004

INHALTSVERZEICHNIS

	<u>Seite</u>
0. VORBEMERKUNGEN	4
1. ALLGEMEINES	4
2. ENTWICKLUNG DES PLANES/RECHTSLAGE	7
3. GEBIETSABGRENZUNG / BERÜCKSICHTIGUNG ANGRENZENDER PLANUNGEN	9
4. NOTWENDIGKEIT DER PLANAUFGSTELLUNG - ZIELE, ZWECHE UND AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	10
5. UVP – ALLGEMEINE VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS	13
5.1 Merkmale des Vorhabens	14
5.2 Standorte des Vorhabens	15
5.3 Merkmale der möglichen Auswirkungen	17
6. PLANUNGSINHALT/BEGRÜNDUNG	18
6.1 Baugebiete	18
6.2 Verkehrsflächen	23
6.3 Grünflächen und Landwirtschaft	24
6.4 Ver- und Entsorgung	25
6.5 Kampfmittel	26
6.6 Brandschutz	26
6.7 Landschaftspflege und Grünordnung (Umweltbericht)	27
6.8 Immissionsschutz	37
6.9 Altlasten	40
6.10 Kampfmittel	40
6.11 Nachrichtliche Hinweise der Träger öffentlicher Belange	40
6.12 Ergänzende Gründe für die Planentscheidung	41
7. FLÄCHENÜBERSICHT	42
8. BODENORDNENDE UND SONSTIGE MAßNAHMEN, FÜR DIE DER BEBAUUNGSPLAN DIE GRUNDLAGE BILDET	42
8.1 Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechtes	42
8.2 Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes	42
8.3 Herstellung öffentlicher Straßen und Wege	42
8.4 Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	43
9. DER GEMEINDE COBBELSDORF VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN	43

	<u>Seite</u>
10. MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANES	43
11. SCHALLTECHNISCHES GUTACHTEN Nr. 04095 ZUM BEBAUUNGSPLAN Nr. 2 "AN DER HAUPTSTRAßE" DER GEMEINDE COBBELSDORF, Garb- sen 22.06.2004	43
12. VERFAHRENSVERMERKE	44
13. ANLAGEN	44

0. VORBEMERKUNGEN

Die wirtschaftliche Situation der Gemeinde Cobbelsdorf ist gleichzusetzen mit der allgemeinen wirtschaftlichen Lage im ländlichen Raum des Bundeslandes Sachsen-Anhalt. So, wie im Bundesdurchschnitt Sachsen-Anhalt einen hinteren Platz bei der Wertschöpfung des Bruttoinlandsproduktes belegt, ist auch der ländliche Raum von den Auswirkungen des tiefgreifenden Strukturwandels betroffen. Somit ist es geradezu unerlässlich, wirtschaftliche Impulse aufzugreifen und Anstrengungen zu unternehmen, die Lebensumstände und -bedingungen in den Gemeinden des ländlichen Raumes zu verbessern.

Wenn, wie im vorliegenden Fall, endogene Potenziale dazu beitragen können, bestehende Arbeitslosigkeit weiter abzubauen und vorhandene gewerbliche Standorte, unter dem Aspekt der Eigenentwicklung, weiter auszubauen, so ist dies bei positiver Integrationsmöglichkeit in das Ortsbild, wie am vorliegenden Standort in Cobbelsdorf, nur zu begrüßen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Cobbelsdorf hat in seiner Sitzung am 02.02.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 "An der Hauptstraße" beschlossen. Städtebaulich ist der vorliegende Bebauungsplan so angelegt, dass in größeren zusammenhängenden Flächenarealen Baugebiete festgesetzt werden, die entsprechend der tatsächlich vorhandenen Nutzung bzw. neu hinzutretenden, im Zusammenhang mit der Erschließung von der Landesstraße L 122 aus Flächenzuschnitte erfahren, die auf eine Erweiterung der vorhandenen Bebauungsmöglichkeiten abgestimmt sind und in ihrer unterschiedlichen Gliederung den differenzierten Standortanforderungen gerecht werden können. 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. Diesbezüglich erfährt der Bebauungsplan Nr. 2 "An der Hauptstraße" hinsichtlich des städtebaulichen Immissionsschutzes eine Gesamtbetrachtung. Der flächenbezogene Schallleistungspegel wird als ausschlaggebendes Beurteilungskriterium für die Erweiterung des Gewerbestandortes präferiert. Das bedeutet, dass, bezogen auf die städtebauliche Gliederung des Bebauungsplanes, eine Verteilung von "Lärmkontingenten" gutachterlich vorgeschlagen wird und somit nach anlagenbezogenen Möglichkeiten, gemäß dem aktuellen Stand der (Lärmbekämpfungs-) Technik, die Frage der möglichen Betriebserweiterungen im Baugenehmigungsverfahren entschieden wird.

1. ALLGEMEINES

Die Verwaltungsgemeinschaft Coswig (Anhalt) mit der Mitgliedsgemeinde Cobbelsdorf liegt als Fläming-Gemeinde in etwa gleichem Abstand zwischen dem Grundzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums Roßlau und dem Mit-

Die Gemeinde Cobbelsdorf gehört seit 1994 zur Verwaltungsgemeinschaft Coswig (Anhalt). Der ca. 750 Einwohner zählende Ort besitzt eine Gemarkungsfläche von 2.480 ha.

Die Gemeinde ist auf die Entwicklungsziele Wohnen – örtliches Handwerk – Gewerbe und Landwirtschaft, unter dem Aspekt der Eigenentwicklung ausgerichtet. Ihre naturräumlichen Qualitäten und Potenziale sind zugunsten der Entwicklung einer Naherholungsstruktur, das heißt des "Sanften Tourismus" im zukünftigen "Naturpark Fläming" zu orientieren.

Schon in den Jahren 1997 bis 1998 wurde durch die Gemeinde Cobbelsdorf ein Dorfentwicklungsplan zur Ortsentwicklung aufgelegt. Das in Zusammenarbeit mit den Einwohnern von Cobbelsdorf erarbeitete, informelle Plankonzept zeigt Möglichkeiten und Notwendigkeiten der baulichen, grünplanerischen und verkehrlichen Entwicklung sowie die der notwendigen Infrastruktur. Dieser Rahmenplan bildet neben dem Bebauungsplan Nr. 1 "Am Sportplatz" und der für die Ortslage im Jahr 2002 erarbeiteten und heute rechtsverbindlichen Einbeziehungs- und Klarstellungssatzung eine wesentliche inhaltliche Grundlage für die vorliegende Planung. Das rahmengebende Plankonzept der Dorfentwicklung soll auch künftig für Cobbelsdorf so etwas wie eine informelle Entwicklungsleitlinie darstellen.

Die Gemeinde Cobbelsdorf ist in das klassifizierte Straßennetz eingebunden. Die Landesstraße Nr. 121 (Hauptstraße) erschließt Cobbelsdorf als zentrale Ost-West-Achse und die Kreisstraße Nr. 2376 als Nord-Süd-Achse. Innerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen befinden sich diese Straßen nicht in Baulastträgerschaft der Gemeinde. Über die L 121 ist die Anschlussstelle Köselitz der BAB 9 über ca. sechs Straßenkilometer zu erreichen.

In Bezug auf das überörtliche Straßennetz besitzt Cobbelsdorf somit eine sehr gute Verkehrslage. Diese gute verkehrliche Einbindung erleichterte auch die Fortnutzung ehemals industriell-landwirtschaftlich genutzter Anlagen, vornehmlich im südöstlichen Bereich der Ortslage. Der hier entstandene Besitz an Handwerks- und Gewerbebetrieben stellt für sich eine kommerzielle Wertschätzung der verkehrsräumlichen Lage Cobbelsdorfs dar. Das übrige Straßennetz besteht aus Wohnerschließungsstraßen, die durchweg im Zuge der Dorferneuerung eine Sanierung erfahren haben.

Cobbelsdorf besitzt keinen eigenen Bahnanschluss, der nächste Hauptbahnanschluss mit der Strecke Roßlau – Lutherstadt Wittenberg (Berlin) befindet sich in Coswig (Anhalt). Der Bahnhof ist von Cobbelsdorf über ca. 10 Straßenkilometer zu erreichen.

Busverbindungen zu den Nachbarorten werden durch entsprechende Linien des ÖPNV angeboten.

Des Weiteren ist die Gemeinde Cobbelsdorf ein hervorragender Ausgangsstandort für den sogenannten "Regionalen Landschaftstourismus".

In den bisher durchgeführten frühzeitigen Bürgerbeteiligungen (öffentliche Gemeinderatssitzung, öffentliche Plangebietsbegehung) und den Gesprächen mit Trägern öffentlicher Belange, im Rahmen der Vorbereitung der Aufstellung vorliegender Bauleitplanung, wurden bis zum heutigen Zeitpunkt keine unüberwindbar grundsätzlichen, das vorliegende Plangebiet generell in Frage stellenden Anregungen vorgebracht. Die Gemeinde Cobbelsdorf geht deshalb davon aus, dass zur städtebaulichen Entwicklung des Plangebietes, im Sinne des Entstehens verträglicher Nachbarschaften und der nachhaltigen Entwicklung eines bestehenden, gewerblichen Standortes, durchaus Konsens besteht. Somit ist es der Gemeinde Cobbelsdorf wichtig zu betonen, dass die, im vorliegenden Plangeltungsbereich festgesetzten Inhalte, der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes in keiner Weise entgegen stehen werden. Der zu erarbeitende Flächennutzungsplan greift, wie vorbenannt, die Inhalte der vorliegenden Bebauungsplanung auf.

Besonders in den holz- und metallverarbeitenden Betrieben findet in vielen Fällen eine nachhaltige "Fortentwicklung der Struktur" statt, die mit Umstrukturierungsmaßnahmen, maschineller Erneuerung und größeren Flächenansprüchen verbunden ist. Das ist auch vorliegend der Fall, so dass die raumordnerischen Entwicklungsziele für das örtliche Gewerbe unter dem Aspekt der Eigenentwicklung als erfüllt anzusehen sind. Insoweit ist der Bebauungsplan gem. § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung angepasst.

Auf Grund der notwendigen betrieblichen Expansion der vorhandenen Firmen auf dem derzeitigen Betriebsstandort und die damit im Zusammenhang stehenden neu zu schaffenden Arbeitsplätze stellt die Gemeinde Cobbelsdorf den Bebauungsplan Nr. 2 "An der Hauptstraße" gemäß § 8 Abs. 4 BauGB auf, bevor ein Flächennutzungsplan wirksam geworden ist, da die unter Punkt 3 dieser Begründung aufgeführten dringenden Gründe es für die Gemeinde Cobbelsdorf 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 Immissionsschutz sowie den Naturschutz und die Landschaftspflege sind durch die Einbeziehung aller relevanten, benachbarten Flächen in den Geltungsbereich und die damit verbundenen Festsetzungen ausreichend i. S. des Ordnungs- und Nachhaltigkeitsprinzips gem. § 1 Abs. 5 BauGB a. F. gelöst.

Der Bebauungsplan Nr. 2 "An der Hauptstraße" wird somit als Vorzeitiger Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 BauGB, vor der Aufstellung des Flächennutzungsplanes für die Gemeinde Cobbelsdorf aufgestellt, da er für die geordne-

4. NOTWENDIGKEIT DER PLANAUFSTELLUNG – ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Der überwiegende Flächenanteil des Bebauungsplanes bezieht sich auf gewerbliche Nutzflächen, auf ca. zur Hälfte des Flächenanteiles nachgenutzten LPG-Standorten.

Bei den Betriebsanlagen der Firma Schoch handelt es sich mittlerweile nun schon um einen traditionell gewerblich geprägten Standort im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Bereits kurz nach der politischen Wende fand sich mit der Firma Schoch ein Unternehmen, welches die devastierten, ehemals landwirtschaftlich genutzten Anlagen einer Nutzungsänderung unterzog und am Standort Cobbelsdorf begann, die ostdeutsche Niederlassung des Familienunternehmens schrittweise auszubauen. Damit ist der gewerbliche Standort mit weiteren, am südlichen Ortsrandbereich von Cobbelsdorf gewerblich nachgenutzten Anlagen der industriell-landwirtschaftlichen Produktion zu DDR-Zeiten, ein klassisches Beispiel für den, in den vergangenen 14 Jahren durchlebten Strukturwandel in Wirtschaft und Landwirtschaft. Dieser grundlegende Strukturwandel in Form der Reduktion vormals prägender landwirtschaftlicher Produktionsstandorte hin zu gewerblichen Produktionsbereichen, welche sich an ihren jeweiligen Standorten als durchaus integrierbar für das Ortsgefüge darstellten, haben bewirkt, dass Cobbelsdorf bis zum heutigen Tage eine nachhaltige Standortnachnutzung ehemaliger LPG-Flächen betreiben konnte.

Darüber hinaus befinden sich im Plangeltungsbereich das Verwaltungsgebäude der heutigen Agrargenossenschaft Cobbelsdorf, welches auch in Teilen an weitere Dienstleister vermietet wurde. In dessen unmittelbarer Nachbarschaft konnte sich ein Verbrauchermarkt mit angegliedertem Getränkemarkt für die Eigenversorgung Cobbelsdorfs, aber auch der umliegenden Orte der Gemeinde, welche über eine derartige Einkaufsmöglichkeit nicht mehr verfügen, erhalten bzw. neu etablieren.

Ferner ist Bestandteil des Geltungsbereiches das "Kartoffelgasthaus Cobbelsdorf", welches aus dem ehemaligen Kulturhaus der LPG Cobbelsdorf hervorgegangen ist und heute ein zeitgemäßes Ambiente für gastronomische Dienstleistungen und Veranstaltungen größeren Umfangs, auch durch die Renovierung des ehemaligen Kulturhaussaales, ermöglicht. Der Küchentrakt dieses Objektes, welcher ehemals zur Versorgung der LPG-Angehörigen diente, ist heute modern ausgebaut und auch für die Bewirtung größerer Gesellschaften im Saal dementsprechend leistungsfähig.

Diese vorbenannten Nutzungen im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes entlang der Hauptstraße Cobbelsdorf's stellen, in Ergänzung mit dem zwischengelagerten Wohnen in Einfamilienhäusern, die typisch dörfliche Mischung des Ortes dar, bevor weiter nördlich eine siedlungsartige Randbebauung der Hauptstraße mit Einfamilienhäusern beginnt.

Standortentwicklung des Unternehmensverbundes Hermann Schoch (siehe Rahmenplan als Anlage dieser Begründung).

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 Gemeinde Cobbelsdorf und den umliegenden Gemeinden soll gestoppt werden, damit der anhaltende Bevölkerungsschwund mit dieser Ursache aufgehalten und die Umkehr zu weiter sich stabilisierenden bzw. anwachsenden Beschäftigungsverhältnissen und sinkender Arbeitslosigkeit erreicht werden kann.

Anmerkung: Seit dem Jahr 2000 und der Inbetriebnahme einer der modernsten KTL-Anlagen in Deutschland wurden am Standort Cobbelsdorf mehr als 30 zusätzliche Arbeitsplätze im Unternehmen Hermann Schoch geschaffen. Gegenwärtig bestehen 82 fest angestellte Arbeitsverhältnisse in der Niederlassung der Firma Schoch in Cobbelsdorf.

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, über eine ortsverträgliche, verkehrliche Neuansbindung des Standortes an die Landesstraße L 122, außerhalb der Ortslage Cobbelsdorf eine emissionsseitige Entlastung für die Hauptstraße zu erzielen, muss genutzt werden.

Anmerkung: Die Logistik des Betriebes erfordert entweder die zwingende Beibehaltung des Standortes oder die Komplettauslagerung.

3. Automobilindustriezulieferbetriebe, wie im vorliegenden Fall, müssen hinsichtlich ihres Produktions- und Versandprofils die Erwartungen der Automobilhersteller umfassend erfüllen. Der notwendige Ausbau ist in Bezug auf die Spezialausrichtung der Firma Schoch im Grunde garantiert, um die heute noch als betriebliche Erweiterungsflächen anzusprechenden Teile der Gewerbegebiete, entsprechend dem Firmenkonzept (siehe Anlage zu dieser Begründung) in den nächsten drei Jahren kurzfristig hierzu aktivieren zu können. Dies gelingt nur bei bestehendem, verbindlichem Baurecht auf diesen Flächen und ermöglicht so kurze Reaktionszeiten für die Umsetzung weiterer Investitionsentscheidungen am Standort.
4. Die Entwicklung des Gebietes ist auch dringend hinsichtlich der verkehrslogistischen Verlagerung mit Blick auf absehbare Verflechtungen im Speditionsgeschäft mit der auf der Südseite der L 121, gegenüber der Einmündung der neuen Verkehrserschließung der Firma Schoch angesiedelten Spedition. Innerbetriebliche Konditionierungsverkehre können so ohne Störung des Wohnens in der Hauptstraße, durch Zu- und Abfahrten auf direktem Wege, nach Bedarf abgewickelt werden. Darüber hinaus

Des Weiteren findet die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 19 BNatSchG im Bebauungsplan mit entsprechenden Ausführungen bezüglich der Schutzgüter des Naturhaushalts Anwendung.

Anlage 1 zum UVPG regelt in der "Liste UVP-pflichtiger Vorhaben" den Anwendungsbereich. Für bauplanungsrechtliche Vorhaben von 100.000 m² oder mehr Grundfläche gilt laut Nr. 18.7.1 der Anlage 1 die generelle UVP-Pflicht, für Vorhaben von 20.000 m² bis weniger als 100.000 m² ist laut Nr. 18.7.2 die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen. Die Kriterien dazu werden in Anlage 2 zum UVPG genannt. Sie gliedern sich in die Merkmale des Vorhabens, den Standort des Vorhabens sowie die Merkmale der möglichen Auswirkungen.

Bei dem hier mit dem geplanten Vorhaben angestrebten Entwicklungsziel einer vorrangig misch- und gewerbegebietsimmanenten Entwicklung des Standortes, kann von einer entsprechend intensiven baulichen Nutzung der Grundfläche ausgegangen werden (GRZ bis 0,8), womit bei einer Gesamtfläche von 6,56 ha eine Überschreitung des in Anlage 1 UVPG aufgeführten Schwellenwertes von 20.000 m² zu erwarten ist, so dass sich die Notwendigkeit zur Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c Abs. 1 UVPG ergibt.

5.1 Merkmale des Vorhabens

5.1.1 Größe des Vorhabens:

Der rd. 6,56 ha große Bebauungsplan Nr. 2 „An der Hauptstraße“ setzt neben rd. 3,68 ha Gewerbegebieten und rd. 0,92 ha Mischgebieten, auch ein 0,13 ha großes Wohngebiet fest. Die Flächen für Straßen und Stellflächen umfassen rd. 0,38 ha. Für Grün- und Ackerflächen werden insgesamt rund 1,45 ha vorgehalten.

5.1.2 Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft:

Die Planung sieht neben der planungsrechtlichen Sicherung der bestehenden Bebauung die Umwandlung einer Ackerfläche in ein Baugebiet und in eine Grünfläche vor. Durch die festgesetzten Grundflächenzahlen von 0,8 wird dort im Bereich des geplanten Gewerbegebietes eine großflächige Versiegelung planerisch vorbereitet. Natürlicher Boden wird z. T. als Standort für Gebäude, versiegelte Flächen und Straßen befestigt. Lebensräume für Pflanzen und wildlebende Tiere werden für intensive anthropogene Nutzungen umgewandelt.

5.1.3 Abfallerzeugung:

Mit der Realisierung des Vorhabens werden gewerbliche Abfälle sowie Hausmüll erzeugt. Die Entstehung von Sondermüll ist zum Zeitpunkt der vorliegenden Planung nicht bekannt und ist abhängig von der Art der zukünftigen Produktion, bzw. des sich etablierenden Gewerbes.

5.2.3.2 Naturschutzgebiete gem. § 13 BNatSchG, soweit nicht bereits von dem Buchstaben a erfasst:

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

5.2.3.3 Nationalparke gem. § 14 BNatSchG, soweit nicht bereits von dem Buchstaben a erfasst:

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

5.2.3.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gem. §§ 14a und 15 BNatSchG:

Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete sind innerhalb sowie in der näheren Umgebung nicht vorhanden.

5.2.3.5 Gesetzlich geschützte Biotope gem. § 20c BNatSchG:

Besonders geschützte Biotope gemäß § 30 NatSchG LSA sind im Plangebiet nicht vorhanden. In der Umgebung ist hier der Baumbestand des Friedhofs als schutzwürdig gem. § 30 NatSchG LSA anzusehen. Die vorhandenen Bäume fallen unter den Schutzstatus der Baumschutzsatzung der Verwaltungsgemeinschaft Coswig (Anhalt) bzw. der Baumschutzverordnung des Landkreises Anhalt-Zerbst.

5.2.3.6 Wasserschutzgebiete gem. § 19 des Wasserhaushaltgesetzes oder nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete gem. § 31 des Wasserhaushaltgesetzes:

Schutzgebiete dieser Art sind weder im Plangebiet noch angrenzend vorhanden.

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

Durch die vorhandene gewerbliche Nutzung entstehen Lärmemissionen, ebenso durch den damit verbundenen Pkw- und Lkw-Verkehr. Überschreitungen der festgelegten Umweltqualitätsnormen sind durch Einhalten der vorhandenen Grenz- und Richtwerte der einschlägigen Gesetze und Normen zu gewährleisten.

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

Cobbelsdorf selbst stellt sich als dörfliche Siedlungsstruktur dar. In der weiteren Umgebung befinden sich das Grundzentrum Coswig (Anhalt) und das Mittelzentrum Roßlau.

5.2.3.9 In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensemble, Bodendenkmale oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind:

Die Auswirkungen zu erwartender Schallemissionen sind anhand der Maßgaben des Schallgutachtens und der zu Grunde liegenden rechtlichen Vorgaben zu minimieren. Dabei soll für die straßenzugewandten (und senkrecht zur Achse der L 122) stehenden Gebäude im geplanten WA an der Hauptstraße passiver Schallschutz vor Verkehrslärm im Bebauungsplan festgesetzt werden. Das erforderliche, resultierende Schalldämmmaß des Gesamtaußenbauteils von Wohn- und Schlafräumen muss mindestens betragen:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB (A)	Erforderliches, resultierendes Schalldämmmaß des Gesamtaußenbauteils
III	61 bis 65	35 dB

Bei der Anordnung von Lüftungseinrichtungen im Allgemeinen Wohngebiet WA (und auch bei Rollladenkästen, die nicht außen vor dem Fenster angeordnet sind), ist deren Schalldämmmaß und die zugehörige Bezugsfläche bei der Ermittlung des resultierenden Schalldämmmaßes zu berücksichtigen und wie eine zusätzliche „Fensterfläche“ zu behandeln. Die Korrekturwerte in Abhängigkeit von DIN 4109, Tab. 9, sind in den betroffenen Objekten im jeweiligen Einzelfall zu ermitteln. Bei Schlafräumen und Kinderzimmern muss die erforderliche Raumlüftung bei geschlossenem Fenster sichergestellt sein. Hier ist der Einbau schallgedämmter Lüftungsöffnungen (mit einem dem Schalldämmmaß der Fenster entsprechenden Einfügungs-Dämpfungsmaß) zwingend erforderlich.

5.3.5 Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen:

Vorhabenbedingt sind die Umweltauswirkungen dauerhaft und nur durch Rückbau der baulichen Anlagen und Entsiegelung reversibel.

6. PLANINHALT/BEGRÜNDUNG

6.1 Baugebiete

a) Gewerbegebiete (GE)

Im Hinblick auf den vorgesehenen Nutzungszweck werden Flächen im Planungsbereich als Gewerbegebiete bzw. eingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt. Es handelt sich um teilweise bebaute, gewerblich genutzte Flächen. Diese Gebiete liegen in räumlicher Nähe zur umgebenden, aber auch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindlichen Wohn- und Mischbebauung sowie zum Friedhof Cobbelsdorf. Damit kommen Festsetzungen hinsichtlich eines Industriegebietes (GI) hier nicht in Betracht. Die Gliederungen der Gewerbegebiete erfolgen hinsichtlich der zulässigen Schallemissionen und der Bauhöhenentwicklung, d. h. dass im Ergebnis der Schalltechnischen

tes der Firma Schoch, entsprechend den Markterfordernissen anpassungsge-
recht erfolgen kann und ein bauplanungsrechtlich gesichertes Flächenpoten-
zial als Erweiterungsfläche für kurzfristig vollziehbare Investitionsentscheidun-
gen, im Rahmen der Erhaltung und Stärkung des Betriebsstandortes in Cob-
belsdorf, genutzt werden kann.

b) Mischgebiete (MI)

Die im Bereich der Ortsmitte von Cobbelsdorf anzutreffenden Nutzungen von
Gastronomie über Einkaufsmöglichkeiten, ärztlicher Versorgung, Schule usw.,
bis hin zum Wohnen stellen eine heutzutage für Gemeinden im ländlichen
Raum nicht mehr selbstverständliche Versorgungs- und Wohnqualität dar. Der
Bebauungsplan stützt die vorhandene Mischnutzung und stellt in Bezug auf
die angrenzenden Nachbarschaften die Schutzwürdigkeit der festgesetzten
Baugebiete klar.

Im Sinne einer verträglichen Nachbarschaft mit den angrenzenden gewerbli-
chen Nutzungen erfolgt eine horizontale Gliederung in Teilbereichen. Neben
der Tatsache, dass über textliche Festsetzungen in den Mischgebieten die all-
gemein und ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten und Tankstellen
ausgeschlossen werden, da diese den städtebaulichen Planungsabsichten
der Gemeinde Cobbelsdorf in diesem Bereich, in Bezug auf derart anzusie-
delnde Nutzungen widersprechen, erfolgt eine Gliederung bezüglich des
Wohnens.

Es wird festgesetzt, dass die ständige Wohnnutzung in den rückwärtigen Be-
reichen der festgesetzten Mischgebiete MI₂ und MI₄ ausgeschlossen wird. Dies
trägt zum einen dem Umstand Rechnung, dass traditionell entlang der Haupt-
straße im straßennahen Bereich Wohnnutzung in den entsprechenden Ge-
bäuden stattfindet und es das städtebauliche Entwicklungsziel der Gemeinde
Cobbelsdorf ist, dass dies auch fernerhin Bestand hat. Eine rückwärtige
Wohnbebauung der Grundstücke ist nicht ortstypisch und damit von der Ge-
meinde Cobbelsdorf kein angestrebtes, städtebauliches Entwicklungsziel. Hin-
zu tritt, dass durch eine zukünftig benachbart vorhandene, gewerbliche Nut-
zung gesunde Wohnverhältnisse nur durch passive Schallschutzmaßnahmen
zu erreichen wären, was wiederum im Verhältnis Aufwand/Nutzung aus sied-
lungsstrukturellen Notwendigkeiten heraus keine Basis für die Gemeinde Cob-
belsdorf besitzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist in den Mischgebieten so gewählt,
dass eine sinnvolle Ausnutzung der vorhandenen Baugrundstücke möglich ist.
Somit kann, hauptsächlich unter Berücksichtigung der vorhandenen Altsub-
stanz, ein dauerhaftes Angebot für eine mischgebietstypische Nutzung der
vorhandenen Flächen durch die Gemeinde Cobbelsdorf mit vorliegender
Bauleitplanung unterbreitet werden. Resultierend wird - angrenzend an die
Hauptstraße - im Geltungsbereich eine zweigeschossige Bauweise als
Höchstmaß festgesetzt.

im vorliegenden Geltungsbereich von der Gemeinde Cobbelsdorf gewünscht ist.

Für alle im Bebauungsplan festgesetzten Baugebiete 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 (DenkSchG 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.

- Anfallende Abfälle sind nach den Bestimmungen des Gesetzes zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen (Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz – KrW-/AbfG) vom 27. September 1994 (BGBl. Seite 2705) und der zu diesem Gesetz erlassenen Verordnung zu entsorgen. Verwertbare Abfälle sind einer Recyclinganlage zuzuführen. Dabei ist der Nachweis über die Zulässigkeit der Entsorgung/Verwertung gemäß der Verordnung über Verwertungs- und Beseitigungsnachweise (Nachweisverordnung- NachwV v. 10.09.1996, BGBl. I, Nr.47, S. 1382) zu führen. Nicht wiedereinsatzbarer Bodenaushub ist in Absprache mit dem Amt für Umwelt und Landwirtschaft mit Sitz in Roßlau, Gustav- Bergt- Straße 3, Tel. 03 49 01/ 9 12 56, zu verbringen.

Dorfentwicklungsplanung Cobbelsdorf, in welcher an eben dieser Stelle eine derartige Verkehrsanlage befürwortet wird.

Weitere öffentliche Stellplätze stehen in den angrenzenden Straßenräumen zur Verfügung. Private Stellplätze und Garagen sind auf den jeweiligen Grundstücken im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Es kann somit davon ausgegangen werden, dass auch für die betriebsbezogenen Verkehre der einzelnen Gewerbegebiete Abstellmöglichkeiten auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 5 BauNVO) ausreichend zur Verfügung stehen. Auf Grund des angestrebten Charakters des Allgemeinen Wohngebietes und der Mischgebiete ist es problemlos möglich, die gemäß § 52 Abs. 1 BauO LSA notwendigen Einstellplätze (und Garagen) auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.

Mit einer textlichen Festsetzung wurde im Sinne des Bodenschutzes bestimmt, dass bei der Anlage von Stellplätzen auf Baugrundstücken darauf zu achten ist, dass 75% der jeweiligen Oberfläche wasserdurchlässig ausgebildet werden (z. B. Schotterrasen, Rasenschutzwabe und breittufig verlegtes Betonsteinpflaster).

Der bestehende Parkplatz auf dem Flurstück 26/1, Flur 6 im Mischgebiet M₁₃ genießt Bestandsschutz.

c) ÖPNV

Das Plangebiet ist zur Zeit über Buslinien, welche flankierende Straßenräume durchfahren, erreichbar. Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs, welche Flächenanteile des Plangebietes beanspruchen, sind nicht vorgesehen.

6.3 Grünflächen und Landwirtschaft

Die im Plangebiet vorhandenen Grünflächen werden als private Grünflächen festgesetzt. Auf ihnen besteht die Möglichkeit, in unmittelbarer Nähe zum Eingriffsort Ausgleichsmaßnahmen festzusetzen. Darüber hinaus beziehen sich die Grünflächen auf privates Garten- bzw. Grabeland, welches im Rückbereich der Mischgebietsbebauung entlang der Hauptstraße im Bestand anzutreffen ist.

Die privaten Grünflächen, welche mit dem angestrebten Entwicklungsziel als Flächen mit der Zweckbestimmung "Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" festgesetzt sind, erfahren über entsprechende textliche Festsetzungen ihren Regelungsgegenstand. Hierbei geht es vornehmlich um die Einbindung der Baugebiete in das bestehende Landschaftsbild (Ortsrandeingrünung).

Nördlich der Zufahrtsstraße zum Gewerbegebiet werden Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt. Hierbei handelt es sich um die Klarstellung der an-

Allgemein gilt:

Auf der Grundlage des Gesetzes über die Vermeidung und Entsorgung von Abfällen (Abfallgesetz-AbfG) vom 27.08.1986 (BGBl. I S. 1410, zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.08.1993, BGBl. I S. 1489) und des Abfallgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (AbfG LSA) vom 14.11.1991 (GVBl. LSA Nr. 37/1991 S. 422) besteht zur Abfallentsorgung der Anschluss- und Benutzungszwang.

6.5 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.

6.6 Brandschutz

Die Wasserleitungen werden mit einem Mindestdurchmesser von 100 mm ausgeführt. Die Abstände der Hydranten dürfen nicht mehr als 150 m betragen, damit gewährleistet ist, dass von jedem Baugrundstück in etwa 70 m Entfernung eine Löschwasserentnahmestelle erreichbar ist. Hydranten sind im öffentlichen Straßenraum für die Löschwasserversorgung leistungsfähig und normengerecht als Löschwasserentnahmestellen (mindestens 48 m³/h) über zwei Stunden, bei einer überwiegenden Bauart mit kleiner Brandausbreitung herzustellen. Auf dem Gewerbegebiet GE₆ befindet sich zusätzlich ein Löschwasserteich.

Darüber hinaus ergeht folgender Hinweis: Der Löschwasserbedarf ist für den Löschbereich in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu ermitteln. Laut DVGW-Regelwerk, Arbeitsblatt 405, ergibt sich für Gewerbe- und Industriegebiete bei kleiner Gefahr der Brandausbreitung ein Löschwasserbedarf von 96 m³/h, bei mittlerer bis großer Gefahr der Brandausbreitung ein Löschwasserbedarf von 192 m³/h. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist somit für die brandschutztechnischen Anlagen das Einvernehmen mit dem zuständigen Brandschutzprüfer des Landkreises Anhalt-Zerbst herzustellen.

Die verkehrliche Erschließung ist so hergerichtet, dass sie von Fahrzeugen mit einer Achslast von mindestens 10 t befahren werden kann (hier: Feuerwehrfahrzeuge).

Bei der weiteren ingenieurtechnischen Erschließungsplanung bezüglich Lage und Anzahl etwaiger Stellplätze auf Betriebsgrundstücken oder im öffentlichen Raum ist darauf zu achten, dass die Flächen für die Feuerwehr entsprechend VV BauO LSA § 5 gewährleistet sind.

6.7.1 Grundlagen

Die Gemeinde Cobbelsdorf beplant mit dem Bebauungsplan Nr. 2 „An der Hauptstraße“ ein Gebiet von insgesamt rd. 6,56 ha. Dabei soll eine bestehende Gewerbeansiedlung (Firma HS-Schoch GmbH) flächenmäßig erweitert und planerisch gesichert werden, des Weiteren ist die Ausweisung von Mischgebieten und kleinflächig ein Allgemeines Wohngebiet im Bereich des baulichen Bestandes an der Hauptstraße vorgesehen. Ebenfalls Gegenstand des Bebauungsplanes ist die Anlage einer Erschließungsstraße, die vor dem nordöstlichen Ortsrand von der L 122 abzweigen soll.

Der Geltungsbereich umfasst neben den bestehenden Gewerbebauten der Firma HS-Schoch GmbH im Bereich der Cobbelsdorfer Hauptstraße Wohnbebauung, das zu gastronomischen Zwecken genutzte ehemalige Kulturhaus, ein Verwaltungsgebäude, einen Nahversorger sowie Flächen mit gärtnerischer Nutzung. Der Bereich weist eine ausgesprochen heterogene Nutzungsstruktur auf, in der sich die Nutzungsentwicklungen insbesondere der vergangenen Jahrzehnte darstellt.

Mit der Novellierung des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) wurde die Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben erweitert und die Einführung der Vorprüfung des Einzelfalls (§ 3c UVPG) für bestimmte Pläne und Vorhaben festgelegt. So sind städtebauliche Vorhaben ab einem Schwellenwert von 20.000 m² überbauter / versiegelter Fläche hinsichtlich ihrer Umweltverträglichkeit einer Vorprüfung zu unterziehen. Wenn, wie im vorliegenden Fall, dieser Schwellenwert erreicht bzw. überschritten wird, ist eine entsprechende Betrachtung der Umweltrelevanz begleitend zum Bebauungsplan durchzuführen. Diese Thematik wird gemäß der Vorgaben des UVPG, insbesondere des § 3c UVPG und Anlage 1 und 2 entsprechend behandelt und findet Eingang in den Bebauungsplan (vgl. Kap. 5).

6.7.2 Naturräumliche Gegebenheiten/aktueller Zustand der Schutzgüter des Naturhaushaltes

Aktuelle Nutzung

Der gesamte Geltungsbereich ist deutlich anthropogen überprägt und durch eine äußerst heterogene Nutzungsstruktur geprägt. Aktuelle Nutzungen entlang der Hauptstraße sind: gastronomische Nutzung des ehemaligen Kulturhauses, Lagerplatz für Baumaterial im Bereich des Denkmals zur Deutsch-Sowjetischen-Freundschaft, Nahversorger, Getränkemarkt, Metallbaubetrieb, Wohnen und gärtnerische Nutzung. Im rückwärtigen Bereich des Plangebietes besteht aktuell intensive Ackernutzung, daneben kleinflächig Gartennutzung. Im Nordwesten und Nordosten schließen sich großräumige Ackerflächen an, die durchweg intensiv genutzt werden. Im Südosten grenzt der Bereich des Friedhofs an, daneben (Nähe Hauptstraße) gärtnerische Nutzung und Wohnnutzung.

Klima / Luft, Lärm

Aufgrund der Lage im Randbereich des Siedlungskörpers und der frei überströmbaren Umgebung stellt sich der Geltungsbereich nicht als überdurchschnittlich belastet dar. Es ist von einer allgemeinen klimatischen Vorbelastung mit leichten Überwärmungseffekten auszugehen. Der Landschaftsrahmenplan gibt als mittlere Jahrestemperatur für den Januar 0°C, für Juli 18°C an. Das Niederschlagsmittel wird mit 600 mm / Jahr angegeben. Bezüglich des Luftabflusses ist das Geländegefälle von Bedeutung. Es ist von einer allgemein guten Durchlüftung des Gebietes auszugehen. Geräuschimmissionen werden im Wesentlichen durch den ansässigen Metallbaubetrieb und die weiteren gewerblichen Einrichtungen verursacht. Daneben ist als Geräusch- und Schadstoffquelle die Landesstraße L 122 zu nennen, die jedoch nur geringe bis normale Verkehrsmengen aufweist.

Arten und Lebensgemeinschaften

Flora

Bedingt durch die äußerst heterogene Nutzungsstruktur stellt sich auch der Bestand an Biotoptypen sehr verschieden dar. Insgesamt können alle vorhandenen Vegetationsbestände als anthropogen geprägt, bzw. als vom Menschen geschaffen beschrieben werden. Neben den Zier- und Nutzgartenflächen im Bereich der Wohngebäude bestehen mehrere Gehölzbestände von geringem Umfang im Planungsgebiet. Hier ist besonders eine Wiese mit Obstbaumbestand von älteren Hochstämmen zu nennen sowie der sich an das ehemalige Kulturhaus anschließende Gehölzbestand, der neben Großsträuchern auch verschiedene Bäume aufweist. Als markante Einzelgehölze sind mehrere Birken im Eingangsbereich des Betriebsgeländes der Firma HS-Schoch GmbH zu nennen, das Denkmal zur Deutsch-Sowjetischen Freundschaft wird von zwei Platanen flankiert. Im rückwärtigen Bereich wird das Gelände der Firma HS-Schoch GmbH von einer stark beschädigten Hecke westlich zur Ackerfläche abgegrenzt, die sich dann weiter entlang der Obstbaumwiese als besser entwickelter Bestand (Hasel) erstreckt. Die L 122 wird von einer Obstbaumreihe mit daran anschließender Großhecke aus heimischen Sträuchern und Bäumen begleitet.

Fauna

Aufgrund der bestehenden, zum Teil sehr intensiven Nutzungen ist vorwiegend mit dem Vorkommen siedlungsgewohnter Arten zu rechnen. Besonders in Betracht als faunistischer Lebensraum kommt dabei die Obstbaumwiese im Zusammenhang mit dem bestehenden älteren Gehölzbestand in der Umgebung des ehemaligen Kulturhauses. Auf Grund der Nähe zum Friedhof, der ebenfalls einen gut entwickelten Baumbestand aufweist, kann hier von entsprechenden Wander- und Austauschbewegungen ausgegangen werden. Die bestehenden Ackerflächen stellen sich als intensiv genutzte, ausgeräumte Agrarlandschaft dar und bieten so im Wesentlichen den an diesen Landschaftstyp gebundenen / angepassten Arten Lebensraum. Angaben zum Vorkommen geschützter, bzw. gefährdeter Arten liegen zum gegenwärtigen

Grund- und Oberflächenwasser

Baubedingte Beeinträchtigungen oder Verunreinigungen müssen durch Maßnahmen nach dem aktuellen Stand der Technik während der Bauphase vermieden werden. Dies gilt insbesondere unter Berücksichtigung des Gefährdungspotenzials der vorhandenen Bodensubstrate. Dauerhafte Auswirkungen auf den Grundwasserspiegel durch baubedingte Wasserrückhaltung müssen vermieden werden. Der Verlust von offener Bodenfläche für die Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser muss entsprechend berücksichtigt werden.

Klima / Luft, Lärm

Die während der Bauphase auftretenden erhöhten Staub- und Stoffausträge sowie Baulärm sind als temporäre Beeinträchtigung nicht als nachhaltig zu bewerten.

Durch die dauerhafte Flächeninanspruchnahme für Bebauung und Versiegelung entstehen zusätzliche wärmespeichernde Baukörper und Flächen, die sich entgegen der Umgebung bei Sonneneinstrahlung stärker aufheizen und während der Nachtstunden verlangsamt abkühlen. Auf Grund der Randlage und des vorhandenen Geländegefälles sowie der insgesamt guten Durchlüftungssituation sind von diesen kleinklimatischen Effekten keine erheblichen, nachteiligen Beeinträchtigungen zu erwarten. Bereits beeinträchtigend wirken die bestehenden Schallemissionen, durch die Erweiterung des Gewerbegebiets und mögliche zusätzliche Nutzungen ist hier mit weiteren Beeinträchtigungen zu rechnen.

Arten- und Lebensgemeinschaften

Bauzeitlichen Lärmentwicklungen und temporäre Flächeninanspruchnahme im Zuge der Baumaßnahmen führen zu Funktionsbeeinträchtigungen für den gesamten Plangeltungsbereich. Insofern sind überwiegend häufig auftretende, kurzfristig ersetzbare Biotoptypen betroffen und störungsempfindlichere Arten werden in die Umgebung ausweichen können. Somit ist von diesen baubedingten Beeinträchtigungen keine dauerhaft nachteilige Wirkung zu erwarten. Die dauerhafte Nutzungsumwandlung bestehender Freiflächen in die geplante Bebauung wirken jedoch beeinträchtigend auf das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften. Hier werden Pflanzenstandorte und damit floristische und faunistische Lebensräume durch Umwandlung in eine andere Nutzungsart dauerhaft vernichtet, für die dort ansässigen Arten bedeutet dies Verdrängung in angrenzende Bereiche.

Die Schwere des Eingriffs ermittelt sich dabei jeweils aus der Wertigkeit des vorhandenen Biotoptyps und der Art der Beeinträchtigung (hier v. a. Verringerung der Gesamtgröße).

Betroffen ist dabei hauptsächlich die Ackerfläche im Nordwesten des Planungsgebiets. Im übrigen Geltungsbereich wird im Wesentlichen der Bestand überplant, städtebaulich geordnet und rechtlich gesichert, wobei lokal sowohl eine Verringerung als auch eine Erhöhung des bestehenden Versiegelungsgrads ermöglicht wird.

Kompensation der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft

Eine vollständige Vermeidung aller negativen Folgen der durch den Bebauungsplan ermöglichten Versiegelung bzw. der Nutzungsänderung auf den Flächen des Planungsgebietes könnte nur durch Unterlassung des Planungsvorhabens erreicht werden. Um das Minimierungsgebot des BNatSchG zu befolgen, sind die unvermeidbar zu erwartenden Beeinträchtigungen soweit als möglich zu mindern. Dazu zählt neben der Reduzierung der Verkehrsflächen auf das nötige Mindestmaß die wasserdurchlässige Gestaltung befestigter Flächen und der Erhalt / Schutz wertvoller Biotope.

Um den zu erwartenden Eingriff (s. o.) zu kompensieren, werden Maßnahmen zum Ausgleich im Planungsgebiet vorgesehen. Dazu zählt die Bepflanzung / naturnahe Gestaltung und extensive Pflege eines das Gebiet im Nordwesten umgebenden Grünstreifens, Pflanzgebote für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen und Maßgaben zur Reduzierung des Versiegelungsgrades von Stellflächen.

Die entsprechenden gesetzlichen Vorgaben bezüglich der – je nach Nutzungsart gestaffelten – zulässigen Lärmpegel sind zu beachten (vgl. Schallgutachten). Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan sind hier die Schutzansprüche der umgebenden Nutzungen zu gewährleisten. Hinsichtlich der verkehrlichen Situation ist von einer Verlagerung des Zufahrtverkehrs von der Hauptstraße weg, hin zur L 122 und der geplanten nordöstlichen Zufahrt zum Baugebiet auszugehen, womit sich die Situation an der Hauptstraße deutlich verbessern dürfte.

Nr.	Nutzungs- / Biototyp	Wertpunkte je m²	Flächenanteil (m²) je Nutzungs- und Biototyp		Biotopwert	
			vorher	nachher	vorher	nachher
Planung:						
03.100	Wiese / Rasen mit Obstbäumen	33		1.798	59.334	
02.400	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft : Gehölzstreifen	27		9.025	243.675	
11.191	Acker, intensiv genutzt	13		2.208	28.704	
11.210	Nutzgarten	14		1.531	21.434	
10.540	Befestigte und begrünte Flächen (Rasenfugenpflaster - 70 % Flächenanteil)	7		1.239	8.673	
10.510	sehr stark oder völlig versiegelte Fläche, Pflaster (30% Flächenanteil)	3		532	1.596	
10.510	sehr stark oder völlig versiegelte Fläche (Straße)	3		1.959	5.877	
WA (GRZ 0,4)						
10.510	sehr stark oder völlig versiegelte Fläche	3		510	1.530	
11.220	Begrünung auf unversiegelbarer Fläche, Hausgärten	14		765	10.710	
MI (GRZ 0,6)						
10.510	sehr stark oder völlig versiegelte Fläche	3		5.514	16.542	
11.220	Begrünung auf unversiegelbarer Fläche, Hausgärten	14		3.676	51.464	
GE (GRZ 0,8)						
10.510	sehr stark oder völlig versiegelte Fläche	3		24.022	72.066	
11.220	Begrünung auf unversiegelbarer Fläche, gärtnerisch gepflegte Anlagen	14		6.005	84.070	
GEe (GRZ 0,8)						
10.510	sehr stark oder völlig versiegelte Fläche	3		4.395	13.185	
11.220	Begrünung auf unversiegelbarer Fläche, gärtnerisch gepflegte Anlagen	14		1.099	15.386	
GEe (GRZ 0,6)						
10.510	sehr stark oder völlig versiegelte Fläche	3		823	2.469	
11.220	Begrünung auf unversiegelbarer Fläche, gärtnerisch gepflegte Anlagen	14		548	7.672	
Summe				65.649	644.387	

Biotopwert Vorher 640.032

Biotopwert Nachher 644.387

Differenz 4.355

Kompensationsrate 100,7 %

die Immissionsschutzproblematik in Bezug auf den Verkehrslärm eine Relevanz besitzt.

Unter Beachtung der Geräuschvorbelastung aus dem Verkehrslärm der Landesstraße L 122 kann vorausgesetzt werden, dass sich durch die anstehende städtebauliche Planung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 "An der Hauptstraße" und die damit zu prognostizierenden Verkehre keine nennenswerte Änderung der Verkehrslärmbelastung ergeben wird. Eine Ausnahme bildet hier jedoch das Allgemeine Wohngebiet WA. Hier ist insbesondere die Verkehrslärmproblematik der straßenzugewandten Gebäudeseiten einer möglichen Neubebauung anzusprechen.

Zum Bebauungsplan wurde ein Schalltechnisches Gutachten durch den Planungsträger, parallel zum Planverfahren, in Auftrag gegeben. Im Ergebnis dessen ist es möglich, entsprechende Schallschutzmaßnahmen für Bereiche schutzwürdiger Bebauung vorzusehen. Das Gutachten³ ist Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes (siehe Punkt 10). Seine Ergebnisse werden in der Abwägung berücksichtigt. Im Gutachten ist insbesondere die Schutzwürdigkeit einer möglichen Neubebauung, im Sinne eines Allgemeinen Wohngebietes (WA), als maßgebend in Bezug auf den Verkehrslärm zu sehen. Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind alle übrigen, außerhalb des Plangeltungsbereiches gelegenen, relevanten Aufpunkte mit Unterschreitungen der jeweils zu beachtenden Orientierungswerten bzw. Überschreitungen < 1 dB (A) zu verzeichnen.

Angrenzend an den Plangeltungsbereich ist der Friedhof Cobbelsdorf am stärksten aus den GE-Gebieten durch Geräusche betroffen. Damit erreicht die Immissionsbelastung im Bereich dieses Aufpunktes bei freier Schallausbreitung eine deutliche Überschreitung der Orientierungs- bzw. Richtwerte für die städtebauliche Planung nach Beiblatt 1 zu DIN 18005.

Unter Berücksichtigung der auf dem angrenzenden Gelände zum Friedhof tatsächlich vorhandenen Baumasse mit abschirmendem Charakter von Geräuschen, wird jedoch heute schon der zuträgliche Immissionswert für den angrenzenden Friedhof eingehalten.

Die im Gutachten unterstellte Verlängerung der derzeitigen baulichen Anlagen auf dem angrenzenden Gewerbegebiet deckt sich wiederum mit der Standortkonzeption des ansässigen Gewerbegebietes und wurde als Bauantrag zwischenzeitlich auch bauordnungsrechtlich genehmigt. Das Bauvorhaben trägt damit dazu bei, dass die Immissionsbelastung der verbleibenden Friedhofsfläche, durch die pegelmindernde Wirkung eines alsbald vorhandenen, durchgehenden Hallengebäudes, in den Bereich der Orientierungswerte für die städtebauliche Planung gelangt. Somit kann, im Hinblick auf die tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten sowie die tatsächlichen Erweiterungsvorhaben des ansässigen Gewerbebetriebes, demgemäß auch der Schutz der Freiflächen des Friedhofs als gegeben vorausgesetzt werden.

³ Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 2 "An der Hauptstraße", Nr. 04095 vom 22.06.2004, Bonk-Maire-Hoppmann GbR, Garbsen

kann (hier: GE₃, GEE₁ bis GEE₃). Dies wiederum ist differenziert zu betrachten, da in den meisten Fällen sich die geringer zulässigen, flächenbezogenen Schallleistungspegel hauptsächlich auf die Freiflächennutzung nachts auswirken; d. h. Produktionen in geschlossenen Gebäuden, wie am Standort Überwiegend vorhanden, können tags wie nachts mit gleicher Intensität ablaufen.

Resultierend aus dem Schalltechnischen Gutachten erfolgt u. a. auch die horizontale Gliederung in den Mischgebieten südwestlich der Gewerbegebietserweiterungsflächen. Um gesunde Wohnverhältnisse im Mischgebiet MI₃ sicher zu stellen, erfolgte im Rahmen des Gutachtens eine Beurteilung der Immissionspegel. Die ermittelte rechnerische Überschreitung unterhalb von 1 dB (A), welche auch im Zusammenhang mit dem Vorbenannten, zur Ausnutzung der flächenbezogenen Schallleistungspegel im Bereich der Gewerbegebiete zu sehen ist, stellt keine wahrnehmbare Größenordnung im Mischgebiet MI₃ dar. Auf Grund der örtlich vorgeprägten Situation der entlang der Hauptstraße regelmäßig anzutreffenden Wohnbebauung, wird in den rückwärtigen Mischgebieten MI₂ und MI₄ Wohnbebauung als zulässig ausgeschlossen. Dennoch bleibt mit der gewählten Abgrenzung der baulichen Nutzungen, in Bezug auf das Wohnen, im MI₃ eine hinreichende Flexibilität in Bezug auf die Wohnnutzung, so dass die in der Regel durchgängigen Grundstücksnutzungen in mischgebietstypischer Form wie bisher erhalten bleiben. Das Schalltechnische Gutachten² ist Bestandteil dieser Begründung.

6.9 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist lt. Altlastenkataster (Registrierungsnummer 1515100855082) für den Landkreis Anhalt-Zerbst eine Altlastenverdachtsfläche (ALVF) zu verzeichnen.

Es handelt sich hierbei um eine ehemalige LPG-Tankstelle mit Werkstatt. Eine Gefahrenabschätzung zur Altlastenverdachtsfläche liegt nicht vor. Die ehemalige LPG-Tankstelle wird als Altlastenverdachtsfläche im Rahmen der Satzung informell eingetragen. Ein Konfliktpotenzial wird hierin durch die zuständige Fachbehörde nicht gesehen.

Für den Bedarfsfall wird an dieser Stelle zusätzlich auf die Einsehbarkeit des Altlastenkatasters im Umweltamt des Landkreises Anhalt-Zerbst verwiesen.

6.10 Kampfmittel

Der Ort Cobbelsdorf wurde in den letzten Kriegstagen 1945 umkämpft. Mit dem Auffinden von Kampfmitteln (insbesondere Infanterie- und Artilleriemunition) muss gerechnet werden.

6.11 Nachrichtliche Hinweise der Träger öffentlicher Belange

Die obere Abfallbehörde teilt mit:

1. Bei geplanten Baumaßnahmen im Bereich des BP Nr. 2 anfallender Bauschutt/Bodenaushub/Deponiegut ist in Abstimmung mit der unteren Abfall-

7. FLÄCHENÜBERSICHT

Gesamtfläche	6,56 ha	100%
<u>Baugebiete</u> - Allgemeine Wohngebiete - Mischgebiete - Gewerbegebiete	0,13 ha 0,92 ha 3,68 ha	1,98% 14,02% 56,10%
<u>Verkehrsflächen</u> - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	0,38 ha	5,79%
<u>Grünflächen</u> - Private Grünflächen	1,23 ha	18,75%
<u>Flächen für die Landwirtschaft</u> - Landwirtschaft	0,22 ha	3,35%

8. BODENORDNENDE UND SONSTIGE MASSNAHMEN, FÜR DIE DER BEBAUUNGSPLAN DIE GRUNDLAGE BILDET

8.1. Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechtes

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

8.2. Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes

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

8.3. Herstellung öffentlicher Straßen und Wege

Der Ausbau der öffentlichen Straßen im Plangebiet kommt nicht zur Anwendung. Die festgesetzten Verkehrsflächen befinden sich im privaten Eigentum. Der Ausbau eines öffentlichen Parkplatzes im Plangebiet ist durch die Gemeinde Cobbelsdorf vorgesehen. Damit werden nach Verfügungsmöglichkeit öffentliche Fördermittel berücksichtigt.

12. VERFAHRENSVERMERK

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 2 "An der Hauptstraße" hat gemäß § 3 (2) BauGB

vom bis öffentlich ausgelegen.

Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zu dem Bauleitplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung am durch den Gemeinderat der Gemeinde Cobbelsdorf als Begründung gebilligt.

Cobbelsdorf, den

13. ANLAGEN

- Rahmenplan zur Entwicklung des Unternehmens HS-Schoch am Standort Cobbelsdorf