

**Begründung**

zum Bebauungsplan Nr. 30 "Roßlauer Straße", Ortsteil Hundeluff der Stadt  
Coswig (Anhalt)

in der Fassung vom: 24.10.2019

---

**STADT COSWIG (ANHALT)**  
**"ROSSLAUER STRASSE"**  
**BEBAUUNGSPLAN NR. 30**  
**BEKANNTMACHUNG**

Verfahren gem. § 10 Abs. 3 BauGB

---

**24.10.2019**



<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>	<b>Seite</b>
<b>1.      ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG</b>	<b>5</b>
<b>2.      LAGE, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH</b>	<b>5</b>
2.1     Lage im Stadtgebiet	5
2.2.    Räumlicher Geltungsbereich	6
<b>3.      ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN, PLANUNGSRECHT-           LICHE SITUATION</b>	<b>6</b>
3.1     Übergeordnete Planungen	6
3.2     Sonstige Planungen	8
3.3     Planungsrechtliche Situation	9
3.4     Notwendigkeit der Planaufstellung/Ziele, Zwecke und Auswir- kungen des Bebauungsplanes	10
<b>4.      BESTANDSAUFNAHME</b>	<b>11</b>
4.1     Aktuelle Nutzung	11
4.2     Natur und Landschaft, Umweltbelange	11
4.3     Verkehrerschließung	12
4.3.1   Straßen/Wege	12
4.3.2   Fußwege/Radwege	12
4.3.3   Ruhender Verkehr	13
4.3.4   Öffentlicher Personennahverkehr	13
4.4     Stadttechnische Erschließung	13
4.4.1   Be-/Entwässerung	13
4.4.2   Löschwasser	13
4.4.3   Elektroenergieversorgung	13
4.4.4   Erdgasversorgung	13
4.4.5   Telekommunikation	14
<b>5.      PLANUNGSKONZEPT</b>	<b>14</b>
5.1     Städtebauliches Zielkonzept	14
5.2     Grünordnerisches Zielkonzept	14
5.3     Verkehrskonzept	14
5.4     Planungsalternativen	15
<b>6.      BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN</b>	<b>15</b>
6.1     Baugebiete, Mischgebiete (MI)	15
6.1.1   Art und Maß der baulichen Nutzung	15

6.1.2	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	17
6.1.3	Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen	17
<b>6.2</b>	<b>Grünflächen</b>	<b>18</b>
6.2.1	Private Grünflächen	18
<b>6.3</b>	<b>Verkehrsflächen</b>	<b>19</b>
<b>7.</b>	<b>UMWELTBERICHT</b>	<b>20</b>
<b>7.1</b>	<b>Einleitung/Grundlagen</b>	<b>20</b>
7.1.1	Inhalte und wichtigste Ziele des Bebauungsplans	20
7.1.2	Darstellung und Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes	20
<b>7.2</b>	<b>Bestandsaufnahme, Entwicklungsprognosen und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen</b>	<b>22</b>
7.2.1	Bestand und Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung	22
7.2.2	Entwicklungsprognose bei Durchführung der Maßnahmen	23
7.2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich festgestellter erheblicher Umweltauswirkungen	26
7.2.4	Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz	28
7.2.5	Andere Planungsmöglichkeiten	29
7.2.6	Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Vorhaben nach § 50 BImSchG	30
<b>7.3</b>	<b>Zusatzangaben</b>	<b>30</b>
7.3.1	Verwendete Verfahren, Schwierigkeiten, Kenntnislücken	30
7.3.2	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	30
7.3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	31
7.3.4	Quellenangaben	32
<b>8.</b>	<b>VERKEHRSERSCHLIESSUNG/VON BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHE</b>	<b>34</b>
<b>9.</b>	<b>STADTECHNISCHE ERSCHLIESSUNG</b>	<b>35</b>
<b>9.1</b>	<b>Wasserversorgung</b>	<b>35</b>
9.1.1	Trinkwasserversorgung	35
9.1.2	Löschwasserversorgung/Brandschutz	35
<b>9.2</b>	<b>Entwässerung</b>	<b>36</b>
9.2.1	Schmutzwasser	36
9.2.2	Niederschlagswasser	37
<b>9.3</b>	<b>Energieversorgung/Telekommunikation</b>	<b>37</b>
9.3.1	Energieversorgung	37



9.3.2	Gasversorgung	38
9.3.3	Telekommunikation	38
<b>9.4</b>	<b>Abfallentsorgung</b>	<b>38</b>
<b>9.5</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>39</b>
<b>9.6</b>	<b>Kampfmittel</b>	<b>39</b>
<b>9.7</b>	<b>Alllasten/Ablagerungen</b>	<b>40</b>
<b>9.8</b>	<b>Denkmalschutz</b>	<b>40</b>
<b>10.</b>	<b>FLÄCHENBILANZ</b>	<b>40</b>
<b>11.</b>	<b>PLANVERWIRKLICHUNG</b>	<b>41</b>
11.1	Maßnahmen zur Bodenordnung	41
11.2	Herstellung öffentlicher Straßen und Wege	41
11.3	Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	41
<b>12.</b>	<b>WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b>	<b>41</b>
12.1	Natur und Landschaft	41
12.2	Ortsbild	41
12.3	Städtischer Haushalt	41
<b>13.</b>	<b>VERFAHRENSVERMERK</b>	<b>42</b>



## **1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG**

Anlass der vorliegenden Bauleitplanung ist die Absicht der Firma Friderich GbR eine Erweiterung ihres Betriebsstandortes im Ortsteil Hundeluft vornehmen zu wollen. Die 1991 gegründete Firma ist seit 1999 am Standort in der Roßlauer Straße 24 ansässig. Das Gebäude wurde ursprünglich als Konsum genutzt. Hier werden Fenstersysteme und Bauelemente produziert, wobei die Haupttätigkeit die Fertigung von Insektenschutzgittern für Fenster und Türen nach Maß darstellt. Hinzu treten Balkon- und Terrassenverglasungen, aber auch die Anfertigung von Vorsatzsprossen usw. Auf Grund der positiven wirtschaftlichen Entwicklung des Betriebes und mit Blick auf dessen zukünftige Wettbewerbsfähigkeit sind bauliche Erweiterungen geplant, kurzfristig insbesondere zusätzliche Lagermöglichkeiten, perspektivisch aber auch ein ergänzender Produktionsbereich. Hierzu sollen östlich der bestehenden Gebäude bauliche Erweiterungen entstehen können.

Aus Sicht der Stadt Coswig (Anhalt) ist dieses Planungsziel mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, jedoch nicht ohne das vorliegende Bebauungsplanverfahren. Letzteres resultiert aus der Lage der Erweiterungsflächen, zum Teil auch außerhalb der 2006 wirksam gewordenen Innenbereichssatzung und des Umstandes, dass die Betriebserweiterung sich als nicht privilegiertes Vorhaben überwiegend auf Außenbereichsflächen (Bau-recht gemäß § 35 BauGB) befindet. Der vorliegende Bebauungsplan setzt für den Geltungsbereich, im Zusammenhang mit der Überplanung der Bestandsnutzung und der Vorgabe von Flächenreserven für die gewollte Betriebserweiterung, ein Mischgebiet fest, welches dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, dient. Die Kombination von Wohnen und gewerblicher Nutzung ist sowohl hinsichtlich der angestrebten baulichen Entwicklung als auch heute bereits als gegeben anzusehen.

## **2. LAGE, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH**

### **2.1 Lage im Stadtgebiet**

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Hundeluft der Stadt Coswig (Anhalt), am nordöstlichen Ortsrand, unmittelbar östlich an die Roßlauer Straße angrenzend. Nördlich davon verläuft ein überwiegend landwirtschaftlich genutzter Weg (Bräsener Weg), welcher den Rosselauen zwischen Hundeluft und Bräsen zustrebt. Östlich befinden sich gärtnerisch genutzte Flächen und südlich des Plangeltungsbereiches die bestehende Nachbarbebauung mit Nebengelassen sowie ebenfalls anteilig gärtnerischer Nutzung.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist auf der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 30 "Roßlauer Straße", OT Hundeluft ersichtlich.

## **2.2. Räumlicher Geltungsbereich**

Die Größe des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 0,58 ha.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- *im Norden* durch die Flurstücke 304/1 und 304/2 der Flur 3, Gemarkung Hundeluft;
- *im Osten* durch das Flurstück 141/5, Flur 3, Gemarkung Hundeluft;
- *im Süden* durch ebenfalls Teile des Flurstücks 141/5 sowie die Flurstücke 343, 344 und das Straßenflurstück der Roßlauer Straße 295, alle Flur 3, Gemarkung Hundeluft und
- *im Westen* ebenfalls durch das Flurstück 295 der Flur 3, Gemarkung Hundeluft.

Hinweise:

Im Plangebiet sind Grenzeinrichtungen vorhanden, welche ggf. durch zukünftige Bautätigkeit zerstört werden können. In diesem Zusammenhang wird auf die Regelungen nach §§ 5 und 22 der Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt (VermGeoG LSA), in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.2004 (GVBl. LSA S. 716), zuletzt geändert durch das 2. Gesetz zur Änderung des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt vom 18.10.2012 (GVBl. LSA Nr. 21/2012, S. 510) hingewiesen, wonach derjenige ordnungswidrig handelt, der unbefugt Grenzmarken einbringt, verändert oder beseitigt.

Insofern hat der für die Baumaßnahmen verantwortliche Träger ggf. dafür zu sorgen, dass die erforderlichen Arbeiten zur Sicherung bzw. Wiederherstellung der Grenzmarken durch eine nach § 1 VermGeoG LSA befugte Stelle durchgeführt werden.

## **3. ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN, PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION**

### **3.1 Übergeordnete Planungen**

Die Stadt Coswig (Anhalt) ist kreisangehörige Stadt des Landkreises Wittenberg. Sie ist gemäß der Verordnung über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010 ST) vom 16.02.2011, in Kraft seit 12.03.2011 (GVBl. LSA, Nr. 6/2011, S. 160) und dem Sachlichen Teilplan Daseinsvorsorge – Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (STP DV, in Kraft getreten am 26.07.2014) zum Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W) Grundzentrum. Beide Programme betonen die Notwendigkeit der Strukturverbesserung der zentralen Orte.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Der Ortsteil Hundeluft besitzt keine zentralörtliche Bedeutung.

Das Siedlungssystem in Sachsen-Anhalt ist durch eine dezentrale Struktur charakterisiert, in klarer Ausrichtung wird die Konzentration der Siedlungstätigkeit in den zentralen Orten angestrebt. Der Ausnutzung/Verdichtung entwickelter Wohn- bzw. Gewerbestandorte, wie im vorliegenden Fall, ist der Vorrang vor der Inanspruchnahme vollständig unbeeinflusster Flächen zu geben. So steht der vorliegende Bebauungsplan in Einklang mit dieser Zielsetzung des Landesentwicklungsplanes. Dieser sieht desweiteren vor, Orte ohne zentralörtliche Funktionen im Sinne der Eigenentwicklung Entwicklungsoptionen zu geben. Das nächstgelegene Mittelzentrum ist Zerbst/Anhalt; das nächstgelegene Oberzentrum die Stadt Dessau-Roßlau.

Eigenentwicklung, wie vorstehend benannt, bedeutet, die gewachsenen Strukturen zu erhalten und weiter zu entwickeln. Dafür sind u. a. auch die vorgesehenen Flächenneuausweisungen im Kontext des Mischgebietes für den Ortsteil Hundeluft angemessen, im Hinblick auf den vor Ort bestehenden Bedarf nach betrieblicher Expansion. Nach den Grundsätzen und Zielen der Landes- und Regionalplanung ist somit auch in den ländlichen Räumen eine bedarfsgerechte Eigenentwicklung gewerblicher Nutzungen (vorliegend im Zusammenhang mit dem Wohnen) zulässig, die den Betriebsstandort Hundeluft sichern und entwickeln sollen, d. h. nicht in Konflikt mit den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung steht (Z 26 LEP 2010 ST). Derartige Planungen sind unter Beachtung der Bevölkerungsentwicklung und ihrer Lage im Raum den öffentlichen Bedürfnissen anzupassen.

Die vorliegende Kleinflächigkeit der Ergänzung mischgebietstypischer Nutzungen steht wiederum in Einklang mit den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes Hundeluft. Sie steht dem planerischen Konzept der Stadt Coswig (Anhalt) zur Eigenentwicklung des Ortsteiles Hundeluft nicht entgegen. Mit dem Erhalt des Betriebsstandortes, einschließlich der Sicherung und potenziellen Erweiterung der Arbeitsangebote im Ortsteil Hundeluft, besitzt der vorgelegte Bebauungsplan ein hohes öffentliches Interesse mit Blick auf seinen perspektivischen Vollzug.

Die Ziele des in Aufstellung befindlichen Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg mit den Planinhalten "Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur" (Planstand: zur Genehmigung eingereicht am 26.09.2018) wurden durch die Stadt Coswig (Anhalt) berücksichtigt. Widersprüche waren für die Stadt Coswig (Anhalt) aus den Zielen des sich in Aufstellung befindlichen Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 30 "Roßblauer Straße" nicht ersichtlich.



Das Plangebiet sowie die Kompensationsmaßnahme (Entwicklung und Erhaltung einer 1.210 m<sup>2</sup> großen Obstwiese in der Gemarkung Bräsen) befinden sich entsprechend des in Aufstellung befindlichen Ziels 27 Nr. XIII REP A-B-W im Vorranggebiet für Wassergewinnung "Westfläming". Eine Beeinträchtigung dieses Ziels ist für die Stadt Coswig (Anhalt) nicht zu erkennen.

Aus diesen Erwägungen heraus wurde durch den Stadtrat der Stadt Coswig (Anhalt) am 28.09.2017 der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 30 "Roßlauer Straße", Ortsteil Hundeluft gefasst. Mit der vorliegenden Bebauungsplanung soll ein ordnungspolitischer Konfliktlösungsansatz für einen Teilbereich des Ortsteiles Hundeluft gefunden und damit den gewollten Flächennutzungen entsprochen werden.

Für den Geltungsbereich vorliegenden Bebauungsplanes sind keine Überschneidungen mit Bereichen von Störfallbetrieben nach SEWESO III-Richtlinie der Stadt Coswig (Anhalt) bekannt.

Nach Prüfung der vorgelegten Unterlagen hat die oberste Landesplanungsbehörde im Rahmen der landesplanerischen Abstimmung, unter Bezug auf § 13 Abs. 2 Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) festgestellt, dass der vorgesehene Bebauungsplan Nr. 30 "Roßlauer Straße" im Ortsteil Hundeluft der Stadt Coswig (Anhalt), mit der hiermit insbesondere verfolgten Zielstellung, innerhalb seines ca. 0,6 ha großen räumlichen Geltungsbereiches ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festzusetzen, nicht raumbedeutsam im Sinne von raumbeanspruchend oder raumbeeinflussend ist. Eine landesplanerische Abstimmung ist demnach nicht erforderlich.

### **3.2 Sonstige Planungen**

Im unmittelbaren Umfeld des Bebauungsplanes gibt es keine weiteren bekannten städtebaulichen Planungen, die das vorgesehene Mischgebiet beeinflussen würden. Zu verweisen ist an dieser Stelle jedoch auf eine agrarstrukturelle Entwicklungsplanung im Sinne eines Flurneuordnungsverfahrens, welches für den vorliegenden Plangeltungsbereich in seinen Auswirkungen zu berücksichtigen ist. Demgemäß teilt das Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Anhalt Nachfolgendes zum Planverfahren mit:

Flurneuordnungsverfahren nach Landwirtschaftsanpassungsgesetz (LwAnpG) und/oder Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) sind von dem Bebauungsplan Nr. 30 "Roßlauer Straße", Stadt Coswig (Anhalt), OT Hundeluft gegenwärtig betroffen. Die Flurstücke 304/1 der Flur 3 Gemarkung Hundeluft, eingetragen im GB.-Bl. 353 von Hundeluft sowie 304/2 der Flur 3 Gemarkung Hundeluft, eingetragen im GB.-Bl. 462 von Hundeluft befinden sich im Bodenordnungsverfahren (BOV) Weiden Verf. Nr.: 611/14-WB2315. Eigentümer der Flächen sind das Land Sachsen-Anhalt sowie die Gemeinde Hundeluft (Stadt Coswig (Anhalt)). Im Bodenordnungsverfahren wurde bereits der Plan nach § 41 FlurbG aufgestellt. Hier ist vorgesehen, dass der Weg nach Bräsen (Flurstück 304/2) im Verfahren

ausgebaut werden soll. Für das vorgenannte Verfahren besteht eine Veränderungssperre nach § 34 FlurbG. Über den Zeitpunkt des Ausbaus ist gegenwärtig noch nichts bekannt.

### **3.3 Planungsrechtliche Situation**

Die als Regelfall im Baugesetzbuch (BauGB) vorgeschriebene Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan kann im Ortsteil Hundeluft der Stadt Coswig (Anhalt) vollständig zur Anwendung kommen. Der Flächennutzungsplan Hundeluft gilt gemäß § 204 Abs. 2 BauGB als (Teil-) Flächennutzungsplan für den Ortsteil Hundeluft fort. Die Stadt Coswig (Anhalt) erarbeitet gegenwärtig ihren Ergänzungsflächennutzungsplan für das gesamte, bislang nicht von der Flächennutzungsplanung erfasste Gemeindegebiet.

Die beabsichtigten Inhalte des vorliegenden Bebauungsplanes stellen sich in Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan Hundeluft, wirksam geworden am 12.03.1996, dar, in welchem für den betreffenden Bereich gemischte Bauflächen dargestellt sind. Auch die anteilig festgesetzte Grünfläche, im Sinne einer Gartenfläche, zeigt sich auf Grund ihrer geringfügigen Flächengröße als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Ergänzungsflächennutzungsplan der Einheitsgemeinde Coswig (Anhalt) befindet sich gegenwärtig im Stadium der Erarbeitung des Entwurfes. Somit wird vorliegender Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aufgestellt, da er für eine geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich ist.

Mit den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 30 "Roßlauer Straße" soll letztlich Rechtssicherheit für die am Standort geplanten Vorhaben hergestellt werden. Das Planverfahren wird im Regelverfahren durchgeführt. Auf Grund der städtebaulichen Konstellation, mit Blick auf die Lage der Erweiterungsflächen außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage, überwiegend im Außenbereich, kommen die sog. Planungsvereinfachungen gemäß § 13 bzw. § 13a/b BauGB vorliegend nicht zum Tragen, da die Festsetzungen des Bebauungsplanes von nicht unerheblicher Auswirkung im Zusammenhang mit bestehenden Nachbarschaften, den Bodenschutz sowie der angestrebten Verkehrserschließung daherkommen.

Auswirkungen auf Schutzgüter im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB sind nicht zu erwarten. Europäische Vogelschutzgebiete, FFH-Gebiete oder andere Schutzgebiete von europäischem oder nationalem Rang sind weder im Plangebiet, noch in der unmittelbaren Umgebung vorhanden, sodass auf eine Voruntersuchung diesbezüglich verzichtet werden kann. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Teil des Gemeindegebietes bleibt gewahrt. Der Bebauungsplan ist städtebaulich so angelegt, dass für die geplanten Nutzungen Flächen festgesetzt werden, die den Vorhaben auf der einen Seite gerecht werden können, auf der anderen Seite städtebauliche Restriktionen aber nur in dem Maße erfolgen, wie sie für eine prinzipielle Ordnung im Bebauungsplangebiet erforderlich sind.

Begleitend zur Planaufstellung hat die Stadt Coswig (Anhalt) eine Umweltprüfung durchgeführt, welche mit ihren Ergebnissen in den in die Begründung integrierten Umweltbericht eingegangen sind.

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

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 "Roßlauer Straße" möchte die Stadt Coswig (Anhalt) einem 1991 gegründeten und seit 1999 am Standort produzierenden Betrieb die Möglichkeit geben, innerhalb der bestehenden Gebäudesubstanz und darüber hinaus, Erweiterungen vornehmen zu können. Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen im ländlichen Raum entsprechen den städtebaulichen Zielen der Stadt Coswig (Anhalt), welche sich u. a. im Integrierten Gemeindlichen Entwicklungskonzept der Stadt Coswig (Anhalt), einschließlich aller Ortschaften (IGEK 2030) vom Stadtrat am 16.03.2017 als selbstbindende Planungsgrundlage (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB) beschlossen, befinden.

Daher hat die Stadt Coswig (Anhalt) das Ziel, die Betriebserweiterung bauplanungsrechtlich zu unterstützen und die Festsetzungen im Kontext des Bebauungsplanes als Genehmigungsgrundlage für weitere bauordnungsrechtliche Verfahren festzuschreiben. Die Stabilisierung des am Bebauungsplanstandort anzutreffenden Unternehmens trägt dazu bei, auch das urbane Grundgerüst innerhalb des Ortsteils von Hundeluft weiter zu stärken. Die Attraktivität dieses Ortsteils, welcher über zahlreiche Maßnahmen im Kontext der Dorferneuerung herbeigeführt wurde, hat eine hohe Aufenthaltsqualität entstehen lassen. Wenn mit der betrieblichen Entwicklung, wie vorliegend, auch Arbeitsplätze am Standort gesichert und entwickelt werden können, ist es möglich, einen weiteren Beitrag entgegen Abwanderung in diesem Flämingdorf zu ermöglichen.

Auch besteht mit vorliegendem Bebauungsplan die Möglichkeit, für diesen Bereich von Hundeluft eine dorftypische Ausbildung des Ortsrandes im Anschluss an das weiter östlich befindliche Landschaftsschutzgebiet "Roßlauer Vorfläming", über entsprechende textliche Festsetzungen sicherzustellen. Ferner wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes darauf geachtet, dass seine Inhalte nicht dem Leitbild des Naturpark Fläming/Sachsen-Anhalt im Sinne des Pflege- und Entwicklungskonzeptes entgegenstehen.

In der Gesamtheit sollen somit die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 30 "Roßlauer Straße" den mittelfristigen Entwicklungsbedarf eines innerhalb der Ortslage integrierten Wohn- und Betriebsstandortes Rechnung tragen. Für eine städtebaulich kontinuierliche Entwicklung bieten sich die Nutzung der verfügbaren Flächen auf betriebseigenen Grundstücken, in Verbindung mit den hierzu gesicherten Kompensationsmaßnahmen, an.



## **4. BESTANDSAUFNAHME**

### **4.1 Aktuelle Nutzung**

Der Plangeltungsbereich umfasst in etwa hälftig bebaute und erschlossene Grundstücksflächen. Es handelt sich hierbei um sowohl zum Wohnen als auch zu gewerblichen Zwecken genutzte Grundstücke in einer mischgebietstypischen, historisch überkommenen Flächensituation. In dieser Weise hat dies auch der Flächennutzungsplan Hundeluft beurteilt und für den vorliegenden Plangeltungsbereich nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) Gemischte Bauflächen (M) dargestellt.

Die dominierende Nutzung ist der Wohn- und Betriebsstandort der Firma Friedrich GbR. Nördlich hiervon befindet sich ein Wohnhaus zuzüglich Nebengelass im Bereich der Einmündungssituation des Bräsener Weges. Der östliche Teilbereich stellt sich als Scherrasenfläche dar. Hierauf werden Materialien bzw. Bauteile abgelagert. Darüber hinaus dient dieser Bereich temporär als Abstellfläche für Fahrzeuge der Friedrich GbR. Ein Teil der bestehenden Gebäude entlang der Roßlauer Straße wurde in der Vergangenheit als Verkaufsstelle für Waren des täglichen Bedarfs genutzt, bevor die Firma Friedrich GbR nach Aufgabe dieser Nutzung das Objekt im Jahre 1999 übernahm. Die bestehenden Gebäude entlang der Roßlauer Straße sind zum Teil unterkellert und zweigeschossig ausgeführt. Sie besitzen als oberen Gebäudeabschluss ein Satteldach, in Teilen mit Gaupen durchsetzt. Im rückwärtigen Bereich befinden sich Hof- und Fahrflächen sowie eine Produktions- und Lagerhalle. Hieran schließen sich weitere Freilager und Abstellflächen, wie vorstehend bereits erwähnt, an.

Es handelt sich somit bei dem betrachteten Geltungsbereich um einen anthropogen genutzten bzw. beeinflussten Standort, welcher im Westen von der Roßlauer Straße und im Norden vom Bräsener Weg begrenzt daherkommt.

### **4.2 Natur und Landschaft, Umweltbelange**

Der Plangeltungsbereich erstreckt sich über einen Bereich im Osten von Hundeluft, östlich der Roßlauer Straße, unmittelbar südlich der Alten Schmiede, die dort den baulichen Abschluss der Ortslage bildet. Am Standort des hiesigen Vorhabens der Betriebserweiterung sind alle Umweltschutzgüter wie Schutzgüter des Naturhaushaltes anthropogen überprägt, besonders für den bereits bebauten westlichen Bereich auch nahezu irreversibel verändert und entsprechend in der Leistungs- und Funktionsfähigkeit als eingeschränkt zu bezeichnen. Der vordere Grundstücksbereich an der Roßlauer Straße ist fast vollständig versiegelt und bebaut und eindeutig dem Siedlungsbereich zuzuordnen. Im hinteren (östlichen) Grundstücksbereich können die natürlichen Funktionen der Schutzgüter auf unversiegelter, mit Rasen begrünter Freifläche noch (eingeschränkt) erfüllt werden.

Im Umfeld finden sowohl naturferne, flächenintensive und bodenbeanspruchende Nutzungen statt, wie auch Gartennutzungen und nach Osten und Norden hin dominieren Landwirtschaft und Wald. Im Plangeltungsbereich befinden sich aktuell keine nennenswerten Gehölzbestände oder naturnahen Biotopstrukturen. Als faunistischer Lebensraum ist der Plangeltungsbereich insgesamt als unbedeutend einzuschätzen. Es liegen keine Hinweise auf potenzielle Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten vor, so dass auf eine intensivere Untersuchung diesbezüglich verzichtet werden kann. Für das Plangebiet sind im Rahmen übergeordneter Fachplanungen keine besonderen Ziele formuliert worden. FFH-Gebiete oder andere Schutzgebiete von europäischem oder nationalem Rang sind weder im Plangebiet noch in der direkten Umgebung vorhanden, so dass auf eine Voruntersuchung diesbezüglich verzichtet werden kann. Ebenfalls erkennbar nicht betroffen sind besonders geschützte Biotope oder streng bzw. besonders geschützte Arten. Die Grenzen des Landschaftsschutzgebietes "Roßlauer Vorfläming" werden nicht tangiert, das LSG spart die Ortslage Hundeluft aus. Das lineare FFH-Gebiet entlang der Rossel befindet sich südwestlich von Hundeluft, in ca. 290 m Entfernung.

Auf die Erfassung und Bewertung des aktuellen Umweltzustands sowie die Prognose der zu erwartenden Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes wird im Umweltbericht, der ein eigenständiges Kapitel dieser Begründung bildet (vgl. Kap. 7), eingegangen. Dort werden die im Verfahren ergangenen Umweltinformationen und Untersuchungen im Ergebnis dargestellt.

### **4.3 Verkehrserschließung**

#### **4.3.1 Straßen/Wege**

Westlich des Plangeltungsbereiches verläuft die klassifizierte Roßlauer Straße (L 120) als überregional bedeutsame Landesstraßenverbindung zwischen Hundeluft und Wiesenburg mit innerörtlichem Knoten zur Landesstraße L 121 Coswig (Anhalt) – Zerbst/Anhalt. Von der Roßlauer Straße zweigt die heutige Betriebszufahrt ab. Eine 2. Zufahrt besteht vom Bräsener Weg (lediglich landwirtschaftlicher Weg, aber ausgewiesen als Rad- und Wanderweg) ausgehend, welcher auf die Roßlauer Straße mündet und die rückwärtige Zufahrtssituation auf das Flurstück 345 (Friedrich GbR) ermöglicht. Diese Zufahrt stellt sich allerdings als Bedarfszufahrt dar und wird gegenwärtig nicht im Regelfall genutzt. Be- und Entladevorgänge der Firma Friedrich finden auf Grund der räumlichen Enge derzeit zumeist auf der Straße statt.

#### **4.3.2 Fußwege/Radwege**

Entlang der Roßlauer Straße verlaufen beidseitig Bürgersteige. Der zum Plangeltungsbereich gehörende Fußwegabschnitt unmittelbar vor dem Gebäude Roßlauer Straße 24 verringert sich in seiner Breite im Bereich des Flurstücks 140 (Roßlauer Straße 26, 28).

Eine separate Radwegführung ist nicht vorhanden. Eine anteilig öffentlich genutzte und gewidmete Verkehrsfläche (Fußweg) befindet sich auf Grund der Grundstückssituation im Geltungsbereich vorliegenden Bebauungsplanes. Ggf. sollte die Eigentumssituation entsprechend der tatsächlichen Nutzung fernerhin geregelt werden.

#### 4.3.3 Ruhender Verkehr

Anlagen für den ruhenden Verkehr bestehen auf den Grundstücksflächen innerhalb des Plangebietes. Diese sind den gegenwärtigen Nutzungen zugeordnet und im erforderlichen Umfang vorhanden. Ausgewiesene öffentliche Stellplätze für den ruhenden Verkehr existieren nicht.

#### 4.3.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Die Ortslage Hundeluff wird von verschiedenen Buslinien des ÖPNV durchfahren. Die nächstgelegene Haltestelle ist der Dorfplatz, ca. 150 m vom Plangebiet entfernt.

### 4.4 Stadttechnische Erschließung

#### 4.4.1 Be-/Entwässerung

Eine funktionstüchtige Schmutzwasserleitung verläuft in der Roßlauer Straße. Von dieser Leitung zweigen die jeweiligen Hausanschlüsse ab. Ebenfalls befindet sich in der Roßlauer Straße eine Trinkwasserleitung. Hiervon ausgehend erfolgt die Versorgung der Grundstücke.

#### 4.4.2 Löschwasser

Die Löschwasserversorgung wird als Grundsatz über die im öffentlichen Bereich vorhandenen Versorgungsleitungen gesichert. Es befinden sich in 100 bis 150 m Abstand von der Grenze des Bebauungsplanes, entlang der Roßlauer Straße Unterflurhydranten, deren Ergiebigkeit bislang als ausreichend zur Löschwasserversorgung beurteilt wurde.

#### 4.4.3 Elektroenergieversorgung

Die Elektroenergieversorgungsleitungen verlaufen im Bereich der Roßlauer Straße zur Erschließung der hier angrenzenden Grundstücke.

#### 4.4.4 Erdgasversorgung

Erdgasversorgungsleitungen befinden sich in der Ortslage Hundeluff keine. Die Wärmeenergiebereitstellung erfolgt auf den Baugrundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gegenwärtig durch Erdwärme bzw. Holzvergaserheizsysteme.

#### 4.4.5 Telekommunikation

Zur Versorgung der im Plangebiet vorhandenen baulichen Anlagen befinden sich Telekommunikationsleitungen im Straßenraum der Roßblauer Straße.

### 5. PLANUNGSKONZEPT

#### 5.1 Städtebauliches Zielkonzept

Der vorliegende Bebauungsplan verfolgt die nachfolgenden Kernpunkte zur siedlungsräumlichen Entwicklung:

- Nachverdichtung der Ortsrandlage im Bereich bereits anthropogen beanspruchter Flächen, u. a. mit der Möglichkeit der Errichtung von Lager- bzw. Werkgebäuden, unter Verwendung vorhandener Erschließungsanlagen,
- Klarstellung der siedlungs- und naturräumlichen Grenzziehung, d. h. zweifelsfreie Regelung des Übergangs von Siedlungs- zu Landschaftsraum,
- Schaffung eines maßstäblichen Siedlungsrandes im Übergang zum angrenzenden Landschaftsraum.

Die städtebauliche Grundhaltung der Stadt Coswig (Anhalt) besteht darin, ein hohes Maß an Flexibilität, in Verbindung mit der Vorgabe einer klaren siedlungsräumlichen Ordnung, in der spezifischen Ausnutzung des Baugebietes zu gewährleisten, unter Berücksichtigung der vorhandenen Erschließung.

#### 5.2 Grünordnerisches Zielkonzept

Mit den durch zeichnerische und textliche Festsetzungen abgesicherten grünordnerischen Inhalten der Planung wird die Grundstückssituation in ihrer Wirkung auf das Landschaftsbild weiterentwickelt. Hierbei besteht das Ziel, eine angemessene Ortsrandeingrünung mit den vorhandenen und zu entwickelnden Gehölzstrukturen zu erreichen. Nachfolgende Kernpunkte stehen für die grünräumliche Standortentwicklung:

- Erhaltung von Siedlungsfreiraum/örtlicher Grünstruktur und naturnähere Entwicklung im Übergang zum östlich angrenzenden Landschaftsraum;
- Stärkung der landschaftlichen Bezüge, Anbindung an die Umgebung;
- Entwicklung eines "grünen Ortsrandes" durch Gehölzpflanzung zur landschaftsräumlichen Einbindung.

#### 5.3 Verkehrskonzept

Das Plangebiet soll weiterhin mit dem motorisierten Individualverkehr funktionsstüchtig und in ausreichendem Maße erreichbar sein. Die angrenzenden



Straßen- und Wegeflächen bieten grundsätzlich diese Voraussetzungen. Über eine partielle Ertüchtigung des Bräsener Weges sind planbegleitend, hinsichtlich erforderlicher Maßnahmen, in einem städtebaulichen Vertrag Festlegungen zu treffen.

Gegenwärtig besitzt das Plangebiet von der Roßlauer Straße ausgehend eine Grundstückszufahrt. Die Grundstücke Roßlauer Straße 26 und 28 verfügen über eine Grundstückszufahrt vom Bräsener Weg ausgehend. Darüber hinaus besteht eine Bedarfszufahrt vom Bräsener Weg für das Wohn- und Betriebsgrundstück Roßlauer Straße 24. Diese soll für den gewerblichen Verkehr als Regelzufahrt im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes hergerichtet werden. Be- und Entladevorgänge sollen somit zukünftig auf dem eigenen Firmengelände stattfinden.

Da das Plangebiet nicht direkt vom öffentlichen Personennahverkehr angefahren wird, sind Regelungen in diesem Zusammenhang nicht notwendig.

#### **5.4 Planungsalternativen**

Der in vorliegender Form durch die Stadt Coswig (Anhalt) präferierte städtebauliche Entwicklungsansatz im Plangeltungsbereich ist zuvorderst an den bestehenden Betriebsstandort der Friedrich GbR gebunden. Planungsalternativen ergeben sich durch die Lage und die zu überplanende Nutzungskulisse am vorliegenden Standort und den hiermit im Zusammenhang stehenden Überlegungen, hinsichtlich einer für gemischte Nutzungen nachhaltig verträgliche Standortentwicklung für den avisierten Nutzungskontext, nicht.

### **6. BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN**

#### **6.1 Baugebiete, Mischgebiete (MI)**

##### **6.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Die überwiegende Fläche des Plangeltungsbereiches wird hinsichtlich des vorgesehenen Nutzungszweckes als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Die vorhandene Bebauung soll bestehen bleiben. Der vorhandene Nutzungskontext fügt sich in die Baugebietsfestsetzung ein. Mit dem Mischgebiet erfolgt eine Überplanung der Bestandssituation mit Blick auf das Ziel, die gegenwärtig ausgeübte Nutzung zu ergänzen. Damit entspricht der Bebauungsplan bereits heute der auch fernerhin beabsichtigten Nutzungsmischung von Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe.

Die nicht störende gewerbliche Nutzung wurde bereits im Rahmen eines Umnutzungsantrages vom 19.09.2000, im Zusammenhang mit einer hierzu erstellten Lärmimmissionsprognose festgestellt. Da sich die ausgeübten Nutzungen seit dem nicht geändert haben und auch zukünftig keine Intensivierung lärminten-

siver Nutzungen geplant ist, zeigen sich die zukünftig gewollten Nutzungen ebenfalls in mischgebietsverträglicher Form.

Im Sinne einer verträglichen Nachbarschaft mit den angrenzenden Nutzungen, respektive der Ortsrandlage wird eine Einschränkung des gemäß § 6 BauNVO zulässigen Katalogs für erforderlich gehalten. Die gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen werden im Sinne des § 1 Abs. 4 BauNVO gegliedert sowie gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO eingeschränkt. Demnach sind die allgemein zulässigen Nutzungen der Tankstellen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO im Plangebiet unzulässig. Die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Mischgebietes) wird im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO seitens der Stadt Coswig (Anhalt) ebenso ausgeschlossen.

Ein weiteres Anliegen vorliegenden Bebauungsplanes ist für die Stadt Coswig (Anhalt), einen Beitrag zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet zu leisten. Die gemäß § 6 BauNVO in Mischgebieten allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe werden hinsichtlich der zu handelnden Sortimente eingeschränkt. Der Bebauungsplan setzt somit die Zulässigkeit zu handelnder Warensortimente zum Zweck des Schutzes der zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Coswig (Anhalt) mit entsprechenden Regelungsstatbeständen fest. Hierbei erfolgen textliche Festsetzungen zum Ausschluss des Handels mit zentrenrelevanten Sortimenten im Plangebiet.

Somit sieht die Stadt Coswig (Anhalt) zusätzlich eine Aufgabe des vorliegenden Bebauungsplanes darin, maßstabssetzend, gerade den Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten im vorliegenden Plangebiet zu unterbinden. Resultierend ist grundsätzlich der Handel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten im Rahmen der Baugebietsfestsetzungen zulässig. Hier gibt es auch innerhalb der Stadt Coswig (Anhalt) gegenwärtig keinerlei Strukturprobleme, um die Etablierung derartiger Nutzungen ggf. unterbinden zu müssen.

Durch die v. g. (vertikalen und horizontalen) Gliederungen im vorliegenden Bebauungsplan bleibt die Zweckbestimmung des Mischgebietes dennoch gewahrt. Die v. g. Einschränkungen begründen sich über die zum Einzelhandel bereits näher ausgeführten Intentionen der Stadt hinaus, insbesondere dahingehend, dass diese im Ortsteil Hundeluft in Bezug zur Lage des vorliegenden Geltungsbereiches einer geordneten städtebaulichen Entwicklung widersprechen würden. Dies gilt sowohl für Tankstellen als auch für Vergnügungsstätten.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im Mischgebiet mit 0,7, im Ergebnis der Vorort anzutreffenden Verhältnisse, festgesetzt. Dabei nimmt die GRZ mit 0,7 die in Teilen bereits heute auf den bestehenden Grundstücken vorhandene Versiegelungsrate von 0,9 auf, was einer Überschreitung der Obergrenzen aus städtebaulichen Gründen gleichkommt. Das bedeutet, dass vorliegend eine ge-

wachsende städtebauliche Situation hinsichtlich ihrer Fortentwicklung neu bewertet wird und im Hinblick auf die festgesetzte Grundflächenzahl den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse Rechnung getragen werden kann und darüber hinaus nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt nicht zu besorgen sein werden. Resultierend steht die festgesetzte GRZ damit in Einklang mit den Regelungen des § 17 Abs. 2 BauNVO. Die zulässige Überschreitung bis zu 0,8 trägt den örtlichen Verhältnissen entsprechend Rechnung. Es erfolgt damit ein Beitrag für eine flexible Ausnutzbarkeit des bereits vorgeprägten, als verträglich im Hinblick auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erwiesenen Standortes.

Die Festsetzung der Geschossigkeit baulicher Anlagen erfolgt unter Beachtung des Gebietscharakters und der hier bereits anzutreffenden Baukörper, insbesondere auch mit Blick auf eine maßstäbliche Fortentwicklung im dörflichen Kontext im in Rede stehenden Bereich. Mit der Geschossigkeit korrespondiert die festgesetzte zulässige Höhe baulicher Anlagen, um durch bauliche Erweiterungen im Plangeltungsbereich gleichfalls den dörflichen Maßstab zu wahren.

#### 6.1.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet die Stadt Coswig (Anhalt) im vorliegenden Fall, da die Bestandssituation in gewachsener Form sich sehr heterogen darstellt und in Bezug auf die dörfliche Lage der potenziellen Erweiterungsflächen die Stadt Coswig (Anhalt) der Überzeugung ist, dass auch ohne die festgesetzte Bauweise eine adäquate Ausnutzbarkeit der zur Verfügung stehenden Bauflächen gelingen kann.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Mischgebiet, aus der städtebaulichen Zielstellung heraus, durch Baugrenzen festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so festgesetzt, dass eine sinnvolle Ausnutzung der vorhandenen Baugrundstücke möglich ist. Somit kann ein dauerhaftes Angebot für eine für ein Mischgebiet typische Nutzung auf den vorhandenen Flächen mit vorliegender Bauleitplanung unterbreitet werden. In diesem Zusammenhang weist die Stadt Coswig (Anhalt) darauf hin, dass die Abstandsflächenregelungen des Bauordnungsrechtes des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) zu beachten sind.

#### 6.1.3 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen

Über textliche Festsetzungen wird geregelt, dass Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Eine flexible Flächenausnutzung, in Verbindung mit den festgesetzten Baufeldern und mit dem im Mischgebiet festgesetzten Maß der baulichen Nutzung, bleibt gewährleistet. Darüber hinaus sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO im gesamten Plangeltungsbereich innerhalb des Mischgebietes nach § 23 Abs. 5 BauNVO, mit Ausnahme von Windkraftanlagen gemäß § 14 Abs. 2 Satz 2 BauNVO, zulässig.



Die demgemäß zulässigen Anlagen für erneuerbare Energien, im Sinne des § 14 Abs. 2 Satz 2 BauNVO als Fotovoltaik- und Solarthermieanlagen sind derart anzuordnen, dass von den Solarmodulen keine Blendwirkungen, die die Nutzungen auf benachbarten Grundstücksflächen beeinträchtigen oder gefährden können, ausgehen. Die Errichtung von Windkraftanlagen ist unzulässig, da sich diese nicht vereinbar mit dem Orts- und Landschaftsbild in diesem Teil des Ortes Hundeluft zeigen.

Unter städtebaulichen Gesichtspunkten wird ferner geregelt, dass überdachte Stellplätze und Garagen im Sinne des § 12 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Die als Stellplätze zu befestigenden Flächen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB nur mit versickerungsfähiger Oberfläche bei einem Abflussbeiwert  $\geq 60\%$  zulässig. Das in dem Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll direkt vor Ort zurückgehalten und versickert werden.

## **6.2 Grünflächen**

### **6.2.1 Private Grünflächen**

Für den östlichen Plangeltungsbereich wird eine private Grünfläche "Gartenland" festgesetzt, die dem dauerhaften Erhalt der dortigen Freiflächensituation dienen soll. Die Fläche kann gärtnerisch genutzt werden, wie bisher, oder aber auch zu einer kleinen (Streu-)Obstwiese entwickelt werden.

### **6.2.2 Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote**

Zur Ortsrandeingrünung und zur Anreicherung der Biotopstruktur soll die vorhandene neu gepflanzte Hainbuchenhecke um mindestens zwei weitere Reihen erweitert werden. Damit kann nach einer gewissen Entwicklungszeit ein räumlich wirksam definierten "grüner Ortsrand" zur Einbindung in die Landschaft beitragen und mit der Hecke werden besonders für Vögel und Kleintiere neue Habitatstrukturen geschaffen.

Hinweise:

- Im Außenbereich sind vorhandene Gehölze (Sträucher größer 2,00 m und Bäume mit einem Stammumfang ab 30 cm, gemessen 1,00 m über dem Erdboden) durch Baumschutzverordnung (BVO) des Landkreises Wittenberg unter besonderen Schutz gestellt. Gemäß § 4 Abs. 1 der BVO ist es verboten, geschützte Gehölze oder Teile von ihnen zu entfernen, zu zerstören, zu schädigen oder ihren Aufbau wesentlich zu verändern.
- Die Belange des Allgemeinen gemäß § 39 BNatSchG und des Besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG sind bei der Planung und Realisierung von Vorhaben im Plangebiet zu berücksichtigen. Die untere Naturschutzbehörde ist nach Vorliegen der Eingriffsbewertung nochmals zu beteiligen.



### 6.3 Verkehrsflächen

Westlich der straßenseitigen Bauflucht des Flurstücks 345 wird eine anteilige, zum Grundstück gehörende Fläche als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Hier ist der Fußwegverlauf entlang der Roßblauer Straße Festsetzungsgegenstand. Eine Differenzierung hinsichtlich der Nutzungsart erfolgt jedoch nicht, da die Straßenraumgliederung kein vorrangiges städtebauliches Entwicklungsziel des vorliegenden Bebauungsplanes darstellt und es sich hiermit lediglich um eine Übernahme der faktischen Nutzungssituation handelt.

Die festgesetzte Verkehrsfläche ist Bestandteil der im Straßenbestandsverzeichnis der Stadt Coswig (Anhalt) als öffentlich gewidmet eingetragenen Verkehrsanlage der Roßblauer Straße, für welche die Stadt Coswig (Anhalt) allerdings nur für die Nebenanlagen innerhalb der Ortsdurchfahrt als Straßenbaulastträger fungiert, da es sich hierbei um eine Landesstraße handelt.

Allgemein gilt:

- 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 Gesetzes vom 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 769) 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. Die wissenschaftliche Dokumentation der im Zuge der Bau- und Erschließungsmaßnahmen entdeckten archäologischen Denkmale obliegt dem jeweiligen Vorhabenträger und wird durch den § 14 Abs. 9 DenkmSchG LSA geregelt.
- Im Plangebiet befinden sich Grenzeinrichtungen, 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 (VermGeoG 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.
- Sollten bei Tiefbauarbeiten Grundwasserabsenkungen erforderlich werden<sup>1</sup>, 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.
- Es wird empfohlen, bei Neubebauungen standortbezogene Baugrunduntersuchungen vornehmen zu lassen.

---

<sup>1</sup> Im Plangebiet ist nach Aussage des Landesamtes für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt mit oberflächennahen Grundwasserständen (zumindest zeitweise weniger als 2,00 m unter Gelände) zu rechnen.

## **7. UMWELTBERICHT**

### **7.1 Einleitung/Grundlagen**

#### **7.1.1 Inhalte und wichtigste Ziele des Bebauungsplans**

Der Bebauungsplan Nr. 30 "Roßlauer Straße" weist ein Mischgebiet sowie private Grünfläche am nordöstlichen Ortsrand des OT Hundeluft aus. Ziel ist es, für einen ortsansässigen Betrieb auf dem eigenen Grundstück bauliche Erweiterungsmöglichkeiten zu schaffen und die verkehrliche Erschließung zu regeln.

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt rd. 0,58 ha, davon werden rd. 0,47 ha als Mischgebiet, rd. 0,01 ha als öffentliche Verkehrsfläche, rd. 0,01 ha als Freihaltefläche/Ausbau Bräsener Weg und rd. 0,09 ha als private Grünfläche festgesetzt. Die Aufstellung des Bebauungsplans wird notwendig, weil sich das entsprechende Grundstück nur mit dem vorhandenen baulichen Bestand innerhalb des durch die Innenbereichssatzung des OT Hundeluft definierten Bereichs befindet, die Flächen für die Erweiterung aber dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen sind.

#### **7.1.2 Darstellung und Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes**

Die Stadt Coswig (Anhalt) berücksichtigt bei der Planaufstellung die in den einschlägigen Fachgesetzen, Normen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes:

- Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft<sup>2</sup>
- Schutz vor und Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen<sup>3)4</sup>
- Schutz des Bodens<sup>5,6</sup>
- Schutz von Kulturgütern<sup>7</sup>

Konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe wurden aus den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogramms für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W), des Landesentwicklungsplans (LEP) und des Integrierten gemeindlichen Entwicklungskonzeptes (IGEK) der Stadt Coswig (Anhalt) entnommen und dem vorgefundenen Bestand gegenübergestellt. Die allgemeinen naturschutzfachlichen Belange wurden im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB durch Anwendung der natur-

---

<sup>2</sup> Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

<sup>3</sup> Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

<sup>4</sup> DIN 18005

<sup>5</sup> Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

<sup>6</sup> Baugesetzbuch (BauGB)

<sup>7</sup> Landes-Denkmalschutzgesetz (DenkmSchG LSA)

schutzrechtlichen Eingriffsregelung berücksichtigt, die das sog. "LSA-Modell"<sup>8</sup> verwendet.

Für das Plangebiet bzw. im räumlichen Umfeld des Vorhabens sind folgende Umweltschutzziele des Landesentwicklungsplanes (LEP) und des Regionalen Entwicklungskonzeptes für den Planungsraum Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W) festgelegt:

- Vorranggebiet für die Wassergewinnung XIII "Westfläming" (LEP Ziel 142) überlagern die gesamte Ortslage
- Vorranggebiet für die Forstwirtschaft II "Roßblau-Wittenberger Vorfläming" erfasst die nördlichen und westlichen Waldgebiete in der Umgebung
- Vorranggebiet für Natur und Landschaft VI "Fläming" befindet sich mit zwei Teilgebieten südlich der Ortslage an der Rossel

Flächen aus dem Ökologischen Verbundsystem (ÖVS) werden vom Plangelungsbereich nicht berührt. Naturschutzgebiete, Naturdenkmale oder geschützte Landschaftsbestandteile gemäß §§ 23-29 BNatSchG sind im Plangelungsbereich nicht vorhanden. Ebenso werden die Grenzen des LSG "Roßblauer Vorfläming" nicht tangiert, die gesamte Ortslage, einschließlich des hier relevanten östlichen Ortsrandes ist von den Ausweisungen des LSG ausgenommen. Hundeluft befindet sich im Naturpark Fläming, das Integrierte Gemeindliche Entwicklungskonzept (IGEK 2030) definiert für Hundeluft diesbezüglich keine vertiefenden Umweltschutzziele. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan Hundeluft wird für den betreffenden Bereich Gemischte Baufläche dargestellt.

#### **Die Umweltschutzziele sind zusammenfassend folgende:**

- Nutzung vorhandener günstiger Infrastrukturanbindungen
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Priorität der Nachnutzung/Umnutzung vorhandener Standorte (vor Neuanlage/-erschließung)
- Berücksichtigung der immissionsschutzrechtlichen Belange
- Berücksichtigung/Erhaltung und/oder Ersatz berührter Naturhaushaltsfunktionen und Biotopstruktur
- ortsbildangepasste Gestaltung und Eingrünung unter Verwendung heimischer standortgerechter Gehölze
- Berücksichtigung der Schutz- und Entwicklungsziele benachbarter Schutzgebiete/-objekte des Naturschutzrechtes und des Denkmalschutzes

---

<sup>8</sup> Richtlinie zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt; Wiederinkraftsetzen und zweite Änderung), RdErl. des MLU vom 12.03.2009

## **7.2 Bestandsaufnahme, Entwicklungsprognosen und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen**

### **7.2.1 Bestand und Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung**

#### **Derzeitiger Umweltzustand**

Hundeluft befindet sich im Landschaftsraum des sachsen-anhaltischen Teils des Fläming, hier in der Landschaftseinheit 1.7 Roßlau-Wittenberger-Vorfläming. Diese Landschaft am Südrand des Tieflandes ist geprägt von ausgedehnten Kiefernforsten auf sanft nach Nordosten ansteigenden Sanderflächen. Markant sind die Kastentäler der Fließgewässer in das ansonsten nur wenig bewegte Relief eingeprägt, das Rosseltal bietet mit Talwiesen und Relikten der ursprünglichen Waldgesellschaften ästhetisch reizvolle Landschaftsbilder und wertvolle Strukturen i. S. d. Biotop- und Artenschutzes.

Klimatisch vollzieht sich mit dem Anstieg vom Elbtal zum Hochfläming (Brandenburg) der Übergang vom subkontinentalen zum subatlantisch geprägten Klima. Der Jahresniederschlag liegt bei rd. 570 mm mit schwach ausgeprägtem Sommermaximum; die mittlere Jahrestemperatur beträgt 8,5 °C, der Juli erreicht im Durchschnitt 18 – 19 °C, der Januar -1 - 0 °C; Hauptwindrichtung ist West und Südwest.

Als potenzielle natürliche Vegetation wären auf den Böden der pleistozänen Hochflächen vornehmlich Drahtschmielen- und Hainsimsen-Eichen-Rotbuchen-Wälder auf Sandbraunpodsolon anzunehmen und auf den grundwasserbeeinflussten Standorten im Rosseltal auf Sand-Humusgley und Anmoorgley Schwarzerlen-, Schwarzerlen-Bruch- und Moorbirken-Bruchwälder. Hundeluft befindet sich am nördlichen Rand der Rossel-Niederung.

Die landesweit aufgestellte Biotopverbundplanung, hier die Planungen für ein Biotopverbundsystem im Landkreis Wittenberg (Landkreis Anhalt-Zerbst alt) - ÖVS Stand 2001, verzeichnet für das Plangebiet keine bedeutenden Biotopstrukturen. Im Süden von Hundeluft sind jedoch Kern- und Entwicklungsflächen entlang der Rossel für den regionalen Biotopverbund ausgewiesen.

Das FFH-Gebiet Nr. 62 "Rossel, Buchholz und Streetzer Busch nördlich Roßlau" befindet sich in ca. 290 m Entfernung im Süden der Ortslage Hundeluft.

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 30 erstreckt sich über vorhandene Bebauung östlich der Roßblauer Straße und daran östlich anschließende Rasenfläche, die zum temporären Abstellen und Lagern von Material und Fahrzeugen genutzt wird. Entlang der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze wurde in jüngerer Zeit eine einreihige Hainbuchenhecke angelegt. Weitere nennenswerte Grünstrukturen sind im Plangeltungsbereich nicht zu verzeichnen. Im direkten Gebäudeumfeld bestehen einige kleine Anpflan-



zungsflächen mit jungen Ziergehölzen. Die bebauten und erschlossenen Grundstücksflächen machen etwa die Hälfte aus. Es handelt sich hierbei um sowohl zum Wohnen als auch zu gewerblichen Zwecken genutzte Grundstücke in einer mischgebietstypischen, historisch überkommenen Flächensituation.

Zufahrtsmöglichkeiten bestehen im Westen von der Roßblauer Straße aus und im Norden als Behelfszufahrt über den Bräsener Weg. Wenn in der Alten Schmiede Veranstaltungen stattfinden, wird der Bräsener Weg zum Abstellen von Besucherfahrzeugen genutzt.

### **Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Wenn die Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 30 nicht realisiert werden bzw. die Bauleitplanung nicht zur Rechtskraft gelangt, wird es wahrscheinlich beim jetzigen Zustand bleiben. Die Zulässigkeit von baulichen Veränderungen kann über Einzelgenehmigungsverfahren dann nur für bereits dem Innenbereich zugeordnete Bereiche des Grundstücks erlangt werden. Für die übrigen Grundstücksbereiche wäre die bauliche Nutzung weiterhin nicht möglich, sie blieben wahrscheinlich in gärtnerischer Nutzung als Rasenfläche erhalten.

#### **7.2.2 Entwicklungsprognose bei Durchführung der Maßnahmen**

##### **a) Schutzgut Fläche**

Der Bebauungsplan umfasst rd. 0,58 ha, von denen ein Teil der Flächen – rd. 2.140 m<sup>2</sup> (ohne Berücksichtigung der Straßenverkehrsfläche von rd. 0,01 ha) – bereits bebaut oder anderweitig versiegelt und damit dem Naturhaushalt entzogen ist. Im westlichen Plangeltungsbereich an der Roßblauer Straße entspricht die faktische Baudichte einer GRZ von 0,9. Im Bebauungsplan Nr. 30 wird für das festgesetzte Mischgebiet auf rd. 4.690 m<sup>2</sup> eine GRZ von 0,7 mit Überschreitung bis 0,8 festgelegt. Damit können durch den Bebauungsplan weitere rd. 1.610 m<sup>2</sup> Boden i. o. g. S. in Anspruch genommen werden. Im östlichen Plangeltungsbereich wird eine private Grünfläche zur Sicherung von Freifläche von rd. 905 m<sup>2</sup> festgesetzt.

##### **b) Schutzgut Mensch**

Die Gebäude im Plangeltungsbereich werden neben der betrieblichen Nutzung teilweise auch zum Wohnen genutzt. Der Standort ist durch die betrieblichen Emissionen sowie den Verkehr auf der Roßblauer Straße (Landesstraße L 120) vorbelastet und kann als historisch gewachsene Gemengelage mit mischgebietstypischem Charakter beschrieben werden.

Der heute ansässige Betrieb hatte bereits im Jahr 2000 im Rahmen des Umnutzungsantrages eine Lärmimmissionsprognose erstellen lassen, die u. a. Grund-

lage für die Zulassung war. Mit der nun beabsichtigen baulichen Erweiterung sind bezüglich der Lärmemissionen keine Veränderungen zu erwarten.

c) Schutzgut Pflanzen, Tiere, Biodiversität

Mit der Durchführung des Bebauungsplanes in der gewollten Form ist die teilweise Inanspruchnahme der Rasenfläche im östlichen Teil des Plangeltungsbereiches verbunden, der durch die Bodenversiegelung bewirkte Verlust von Vegetationsfläche entspricht der Definition von Beeinträchtigungen i. S. d. Naturschutzrechtes. Damit einher gehen auch die Lebensraumfunktionen, die allerdings wegen der äußerst strukturarmen Ausprägung und durch den Gewerbebetrieb bestehenden Störeinflüsse bereits heute als sehr eingeschränkt anzusehen sind und eher zum temporären Aufenthalt geeignet scheinen. Brut- oder Niststätten sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen. In der unmittelbaren Umgebung, besonders im Norden, stehen mit dem Wald und den vorgelagerten Saumstrukturen vielfältige Biotopstrukturen für die heimische Tierwelt zur Verfügung.

Artenschutzbelange werden aus gegenwärtiger Sicht nicht berührt. Sie sind allerdings unmittelbar beim Vollzug des Bebauungsplanes zu beachten. Im Bedarfsfall sind dann für das Einzelvorhaben geeignete Maßnahmen im Benehmen mit der zuständigen Behörde zu beachten.

d) Schutzgut Boden

Mit der Durchführung des Bebauungsplanes in der gewollten Form sind lokal zusätzliche Bodenversiegelungen verbunden, die der Definition von Beeinträchtigungen i. S. d. Naturschutzrechtes entsprechen. Im Bereich der zukünftigen Bebauung werden die natürlichen Bodenfunktionen unterbunden. Es wird jedoch möglich sein, die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers weiterhin an Ort und Stelle auf dem Grundstück durchzuführen, weil Teilflächen unversiegelt bleiben.

Bei Fortführung der bestehenden Nutzungen lediglich auf erweiterter Fläche sind keine zusätzlichen Gefährdungspotenziale für den Bodenwasserhaushalt oder das Grundwasser zu erwarten.

Das Bodenbewertungsverfahren für Sachsen-Anhalt gibt hier für die bisher noch nicht beanspruchten Bereiche insgesamt die Wertstufe 4 und damit eine gute/hohe Erfüllung der natürlichen Bodenfunktionen an. Seltene Böden oder Böden mit Archivfunktion sind nicht betroffen. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind keine Bodendenkmale oder Altlasten zu berücksichtigen.

e) Schutzgut Wasser

Still- oder Fließgewässer sind im Plangeltungsbereich oder der direkten Umgebung nicht vorhanden. Das nächstgelegene Fließgewässer ist die Rossel, sie

befindet sich südöstlich der Ortslage in ca. 290 m Entfernung vom Plangebiet. Auswirkungen auf die Rossel werden durch den Bebauungsplan Nr. 30 nicht hervorgerufen.

Im Regionalen Entwicklungsplan (REP A-B-W) wird Hundeluff komplett vom Vorranggebiet für die Wassergewinnung Nr. XIII "Westfläming" überlagert. Negative Auswirkungen diesbezüglich sind durch den Bebauungsplan Nr. 30 nicht zu erwarten. Im Entwurf zum neuen REP A-B-W von 2018 – nicht rechtskräftig – wird ein Vorranggebiet für Hochwasserschutz Nr. III "Rossel" ausgewiesen, von dem dann die gesamte Ortslage betroffen wäre.

Im Bereich der zukünftigen Bebauung werden die natürlichen Bodenfunktionen unterbunden. Es wird jedoch möglich sein, die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers weiterhin an Ort und Stelle auf dem Grundstück durchzuführen, weil Teilflächen unversiegelt bleiben. Bei Fortführung der bestehenden Nutzungen lediglich auf erweiterter Fläche, sind keine zusätzlichen Gefährdungspotenziale für den Bodenwasserhaushalt oder das Grundwasser zu erwarten.

#### f) Schutzgut Klima/Luft

Der an der Roßlauer Straße gelegene westliche Teil des Plangeltungsbereiches ist hinsichtlich der Baudichte dem Siedlungsklima mit leichter Überwärmungstendenz zuzuordnen, der unbebaute östliche Teil leitet zum Freilandklima der Umgebungslandschaft über. Mit der nur geringen Zunahme von Baufläche sind wegen der Ortsrandlage und der guten Durchlüftungssituation keine klimatischen Beeinträchtigungen zu erwarten.

#### g) Schutzgut Landschaft

Der Plangeltungsbereich befindet sich am östlichen Ortsrand. Nach Norden schließen sich Waldflächen, nach Osten Landwirtschaftsflächen an. Die neu angepflanzte Hainbuchenhecke entfaltet noch keine raumbildende Wirkung. Direkt nördlich, jenseits des Bräsener Weges, ist das Umfeld der Alten Schmiede mit Rasen und Gehölzen im Übergang zum Waldrand gut strukturiert. Negative Auswirkungen auf das Ortsbild bzw. das historische Gebäude durch den Bebauungsplan sind wegen des geringen Umfangs nicht zu erwarten. Erholungsfunktionen der landschaftlichen Umgebung sind nicht betroffen.

#### h) Schutzgut Kultur und Sachgüter

Mit dem Gebäudebestand und dem Gewerbebetrieb sind Sachgüter vorhanden, die durch die Betriebserweiterung nicht beeinträchtigt werden. Mit der baulichen Erweiterung kommen neue Sachwerte hinzu. Nördlich des Bräsener Weges ist mit der Alten Schmiede ein technisches Denkmal vorhanden, das durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt wird.

i) Wechselwirkungen

Durch die Bebauung oder Versiegelung von Flächen werden die natürlichen Bodenfunktionen unterbunden und damit auch deren positive Wirkungen auf den Wasserhaushalt (Versickerung, Grundwasseranreicherung) und das Mikroklima (Verdunstung, Abkühlung). Ebenso führt der Verlust von offenem Boden auch zum Verlust der dortigen Vegetation und zur Einschränkung der Lebensraumfunktionen. Darüber hinausgehende Wechselwirkungen oder über das Plangebiet hinaus wirkende Umweltauswirkungen sind durch den Bebauungsplan nicht zu erwarten.

7.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich festgestellter erheblicher Umweltauswirkungen

a) Schutzgut Fläche

Das Schutzgut Fläche lässt sich naturgemäß nicht vermehren, daher können Eingriffe durch Flächenverbrauch 1:1 nur durch Rücknahme von Nutzungen und Versiegelungen an anderer Stelle erfolgen. Im vorliegenden Fall kommt es nur zu einer geringen Inanspruchnahme von zusätzlicher Fläche, weil ein vorhandener Standort lediglich erweitert und alle vorhandenen Baulichkeiten und Versiegelungsflächen weiter genutzt werden. Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen bzgl. des Flächenzugriffs werden mit der Erhaltung von Freiflächen im östlichen Plangeltungsbereich festgesetzt.

b) Schutzgut Mensch

Zusätzliche betriebliche Emissionen werden vermieden, da sich im Wesentlichen um eine bauliche Betriebserweiterung handelt. Die vorhandenen Auswirkungen für das Schutzgut Mensch werden voraussichtlich dieselben bleiben wie bisher.

c) Schutzgut Pflanzen, Tiere, Biodiversität

Erhebliche Umweltauswirkungen auf das Schutzgut können vermieden werden, da keine Nist- oder Brutstätten besonders oder streng geschützter Arten betroffen sind und der Eingriff sich auf häufig vorkommende, anthropogen geprägte Biotope des Siedlungsbereichs beschränkt. Der Plangeltungsbereich ist als faunistischer Lebensraum mangels geeigneter Strukturen gegenwärtig von geringer Bedeutung, im landschaftlichen Umfeld sind vielfältigere, attraktivere Habitate vorhanden, die durch das hiesige Vorhaben nicht beeinträchtigt werden.

Die einzige nennenswerte Biotopstruktur im Plangebiet stellt die neu angepflanzte Hainbuchenhecke dar. Zur Vermeidung von Eingriffen wird die Erhaltung der Hecke festgesetzt, die festgesetzte Erweiterung der Hecke durch mehrzeilige Anpflanzungen soll dem Aufbau einer leistungsfähigen Biotop-



struktur i. S. d. ökologischen Ausgleichs dienen. Weiterhin werden für die Neuversiegelung anteilig Gehölzanpflanzungen festgesetzt und für die verbleibenden Freiflächen wird die dauerhafte Nutzungsbestimmung als "Gartenland" vorgenommen.

d) Schutzgut Boden

Wesentliche Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen von Eingriffen in den Boden ergeben sich dadurch, dass für die Betriebserweiterung alle bisherigen Betriebsflächen weiter genutzt werden und nur teilweise auf bisher unbefestigten, offenen Boden zugegriffen werden muss. Mit der Festsetzung einer GRZ von 0,7 mit möglicher Überschreitung bis GRZ 0,8 und mit der Erhaltung von Freiflächen im östlichen Plangeltungsbereich können die natürlichen Bodenfunktionen im Teilbereichen aufrechterhalten werden, ebenso soll das anfallende Niederschlagswasser weiterhin an Ort und Stelle versickert werden.

e) Schutzgut Wasser

Mit der Festsetzung einer GRZ von 0,7 mit möglicher Überschreitung bis GRZ 0,8 und mit der Erhaltung von Freiflächen im östlichen Plangeltungsbereich können die natürlichen Wasserhaushaltsfunktionen in Teilbereichen aufrechterhalten werden, ebenso soll das anfallende Oberflächenwasser weiterhin an Ort und Stelle versickert werden.

f) Schutzgut Klima/Luft

Wesentliche Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen i. S. d. Klimaschutzes werden bereits aktuell durch die Nutzung regenerativer Energien durchgeführt. Mit der Betriebserweiterung werden diesbezüglich weitere Möglichkeiten geprüft.

g) Schutzgut Landschaft

Eingriffe in das Landschaftsbild oder Auswirkungen auf den Ortsrand werden durch Maßgaben zur Bauhöhe sowie der baulichen Dichte vermieden, die Festsetzungen diesbezüglich orientieren sich am vorhandenen baulichen Umfeld. Die einzige, wegen ihres jungen Alters aber bisher nur wenig raumbildende Biotopstruktur im Plangebiet, stellt die neu angepflanzte Hainbuchenhecke dar. Zur Vermeidung von Eingriffen werden die Erhaltung der Hecke und ihre Erweiterung festgesetzt. Damit kann nach einer gewissen Entwicklungszeit eine wirksame Ortsrandeingrünung und Einbindung in die Landschaft entstehen.

h) Schutzgut Kultur und Sachgüter

Es kommt nicht zu Eingriffen in das Schutzgut, mit der Betriebserweiterung werden neue Sachgüter geschaffen. Durch am umgebenden Bestand orien-

tierte Maßgaben zur Bauhöhe und zum Bauumfang insgesamt werden Auswirkungen auf das Ortsbild oder den Ortsrand bzw. das Umfeld der Alten Schmiede vermieden.

#### 7.2.4 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz

Eingriffs-/Ausgleichsbilanz nach dem "Modell LSA"<sup>9</sup>

<b>Biotopbestand/aktueller Zustand</b>				
Code	Biotoptyp / Nutzungstyp	Wertpunkte (WP/m²)	Fläche	Biotopwert
VPZ	Verkehrsfläche öffentlich	0	85 m²	0 WP
VPZ	versiegelte Fläche	0	1.000 m²	0 WP
Bl.	Gebäude	0	1.140 m²	0 WP
VPX	Schotterfläche	2	200 m²	400 WP
HHA	Buchenhecke, jung (1 m breit x 140 lfdm)	14	140 m²	1.960 WP
GSB	Rasen	7	3.195 m²	22.365 WP
Summe			5.760 m²	24.725 WP

<b>Planung</b>				
Code	Biotoptyp / Nutzungstyp	Wertpunkte (WP/m²)	Fläche	Planwert
VPZ	Verkehrsfläche öffentlich	0	85 m²	0 WP
VP.	Freihaltefläche Bräsener Weg	0	80 m²	0 WP
Bl.	Mischgebiet, versiegelbar (GRZ 0,7 + Überschreitung = 0,8)	0	3.750 m²	0 WP
PYY	Mischgebiet, begrünt	7	880 m²	6.160 WP
HHA	Fläche für Erhaltung und Bepflanzung: Bestand Buchenhecke 20 lfdm	14	20 m²	280 WP
HHA	Fläche für Erhaltung und Bepflanzung (Verbreiterung der Hecke auf 3 m)	14	40 m²	560 WP
PYY	Grünfläche privat	7	655 m²	4.585 WP
HHA	Fläche für Erhaltung und Bepflanzung: Bestand Buchenhecke 100 lfdm	14	100 m²	1.400 WP
HHA	Fläche für Erhaltung und Bepflanzung (Verbreiterung der Hecke auf 3 m)	14	150 m²	2.100 WP
HEX	Baum-Neupflanzung (je 150 m² Neuversiegelung 1 Baum)*: 11 Bäume (Neuversiegelung = 1.610 m²)			
Summe			5.760 m²	15.085 WP

<sup>9</sup> Richtlinie zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt; Wiederinkraftsetzen und zweite Änderung), RdErl. des MLU vom 12.03.2009

\* Bilanzierung von Einzelbaumanpflanzung nach LSA-Modell über Fläche x Wertpunkte (WP) unpraktikabel (anrechenbare Flächengröße und WP-Ansatz sehr gering; keine "Doppelbewertung"), ggf. verbalargumentative Zusatzbewertung

Biotopwert	24.725 WP
Planwert	15.085 WP
Differenz	-9.640 WP

Kompensation 61,0%

Für die baulichen Optionen, die mit dem Bebauungsplan eröffnet werden, bietet der Plangeltungsbereich keine vollständigen Kompensationsmöglichkeiten. Daher sollen die Kompensationserfordernisse abschließend extern bewältigt werden. Im Ortsteil Bräsen stehen ausreichend große Flächen zur Verfügung, die vom Eigentümer bereitgestellt wurden. Dort soll in einem rückwärtigen Bereich des Grundstückes Dorfstraße 36, wo gegenwärtig Intensivgrünland bzw. Tierhaltung (Weide) betrieben wird, auf rd. 1.210 m<sup>2</sup> eine Obstwiese (Streuobst) angelegt werden. Der Bereich befindet sich am nördlichen Ortsrand, südlich des Zehntbachs, der hier auch die Grundstücksgrenze markiert.

<b>Externe Kompensation</b>					
Flurstück 12, Flur 2, Gemarkung Bräsen					
Code	Biototyp / Nutzungstyp	Wertpunkte (WP/m <sup>2</sup> )	Flächenbedarf	Biotopwert	Planwert
GIA	Wiese / Weide	7	1.210 m <sup>2</sup>	8.470 WP	
HS.	Obstwiese /Streuobst-Gruppe gebietsheimischer Obstsorten	15	1.210 m <sup>2</sup>		18.150 WP
Summe				8.470 WP	18.150 WP

Biotopwert	8.470 WP
Planwert	18.150 WP
Aufwertung	9.680 WP
WP-Bedarf B-Plan	-9.640 WP
Differenz	40 WP

### 7.2.5 Andere Planungsmöglichkeiten

Alternativen bzgl. der Anordnung von Bau- und Freiflächen sind innerhalb des Plangebietes aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung und der gewollten Verbesserung der verkehrlichen Erschließung für die angestrebte Betriebserweiterung nicht gegeben. Im Hinblick auf die Nutzung vorhandener Infrastruktur und die Beanspruchung von Grund und Boden und vor allem den sparsamen Umgang mit dieser Umweltressource ist positiv hervorzuheben, dass hier ein integrierter Betriebsstandort erhalten und weiter entwickelt wird.

### 7.2.6 Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Vorhaben nach § 50 BIm-SchG

Im Plangeltungsbereich sind keine Vorhaben zulässig, die schwere Unfälle und schädliche Umweltauswirkungen i. S. d. Art. 3 Nr. 3 der RL 2012/18/EU (Seveso III – Richtlinie) auf Wohngebiete und sonstige schutzbedürftige Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und naturschutzfachlich besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude hervorrufen können. Im Umfeld des Bebauungsplans befinden sich auch keine Anlagen, die aufgrund ihres Störfallpotenzials oder wegen der Entfernung zum Immissionsort schwere Unfälle und schädliche Umweltauswirkungen im Plangebiet hervorrufen könnten.

## 7.3 Zusatzangaben

### 7.3.1 Verwendete Verfahren, Schwierigkeiten, Kenntnislücken

Für die Umweltprüfung wurden die von den Fachämtern des Landes bereitgestellten Informationen genutzt und die umweltrelevanten Aussagen von Fachplänen (Regionaler Entwicklungsplan, Flächennutzungsplan, Naturpark-Planung, Schutzgebietsverordnungen, Standarddatenbögen etc.) ausgewertet. Das Gelände wurde 2017 - 2018 mehrfach in Augenschein genommen. Die Bestandsaufnahme wurde in der Karte zu den Biotop- und Nutzungstypen dargestellt. Ein Baugrundgutachten lag zur Erarbeitung des hiesigen Planstandes nicht vor. Für die Erstellung eines Schallschutzgutachtens ergab sich auf Grund der fortbestehenden Nutzungssituation keine Notwendigkeit. Im bisherigen Verfahren sind keine Hinweise zu faunistischen Vorkommen ergangen, so dass in Anbetracht der intensiven Vornutzungen des Plangebietes und mangels geeigneter Habitatstrukturen auf vertiefende Untersuchungen zum Artenschutz verzichtet wurde.

### 7.3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes obliegt der Bauaufsichtsbehörde. Dazu gehören auch die zeitnahe Umsetzung der Ausgleich- bzw. Anpflanzungsmaßnahmen und die Wirksamkeitskontrolle. Entsprechend § 4 Abs. 3 BauGB haben die Behörden nach Abschluss des Verfahrens die Gemeinden zu unterrichten, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplanes erhebliche - insbesondere unvorhergesehene nachteilige - Umweltauswirkungen zur Folge hat. Dies betrifft sowohl die Behörden außerhalb der Stadtverwaltung als auch die städtischen Ämter. In Ergänzung dazu sollen die Behörden und Ämter die Gemeinde auch über Beschwerden zu Umweltbelangen aus dem Planungsgebiet und der Umgebung informieren, mögliche erhebliche Umweltauswirkungen vor allem auf den Menschen sollen überwacht bzw. frühzeitig erkannt werden.



### 7.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Plangeltungsbereich umfasst rd. 0,58 ha und erstreckt sich über einen Bereich im Nordosten von Hundeluft, östlich der Roßlauer Straße, unmittelbar südlich der Alten Schmiede, die dort den baulichen Abschluss der Ortslage bildet. Das hiesige Vorhaben besteht im Wesentlichen in der baulichen Erweiterung eines ansässigen Betriebes auf Flächen im rückwärtigen Grundstücksbereich. Die bisherigen Betriebsflächen und Gebäude werden weiterhin genutzt.

Es ist gegenwärtig geplant, zunächst eine neue Halle zu errichten und die Zufahrt auf das Gelände von Norden über den Bräsener Weg zu ermöglichen, Erweiterungsoptionen für zukünftige Bedarfe sind ebenfalls Teil der Planung.

Der vordere Grundstücksbereich an der Roßlauer Straße ist nahezu vollständig versiegelt und bebaut und eindeutig dem Siedlungsbereich zuzuordnen. Im hinteren (östlichen) Grundstücksbereich können die natürlichen Funktionen der Schutzgüter auf unversiegelter, mit Rasen begrünter Freifläche noch (eingeschränkt) erfüllt werden. Mit dem Bebauungsplan wird die Inanspruchnahme von bisheriger Freifläche ermöglicht, womit es zu teilweise erheblichen Auswirkungen für die Schutzgüter Boden und Wasserhaushalt sowie Tier, Pflanzen und Biodiversität kommen kann, die gemäß der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung auszugleichen sind.

Der Eingriff kann als minderschwer beschrieben werden, das Vorhaben erstreckt sich zum Teil auf bereits intensive genutzte Bereiche, größere Flächeninanspruchnahmen oder Boden(neu)versiegelungen können vermieden werden. Im Bestand wird bereits eine hohe Baudichte erreicht. Mit der Planung wird eine Bodennutzung im Bereich der Baugrundstücke von bis zu 80 % als zulässig bestimmt und der östliche Bereich wird als Grünfläche festgesetzt. Infolge des aktuellen Vorhabens ermöglicht der Bebauungsplan die zusätzliche (bauliche) Inanspruchnahme von insgesamt rd. 1.690 m<sup>2</sup> Grundfläche.

Im Plangeltungsbereich befinden sich aktuell keine nennenswerten Gehölzbestände oder naturnahen Biotopstrukturen. Als faunistischer Lebensraum ist der Plangeltungsbereich insgesamt als unbedeutend einzuschätzen. Es liegen keine Hinweise auf potenzielle Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten vor.

Die Kompensation der ermittelten Eingriffe kann mit den Mitteln der Bauleitplanung gewährleistet werden, erhebliche, über das Plangebiet hinausgehende, Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten.

Im Plangebiet werden Maßnahmen zur Erhaltung und Anpflanzung von Hecken und Einzelgehölzen sowie die dauerhafte Erhaltung des Gartenlandes im östlichen, zur Landschaft hin orientierten Grundstücksbereich festgesetzt. Die Maßnahmen dienen dem Ausgleich für die zu erwartenden Eingriffe, die nach

dem sog. LSA-Modell<sup>10</sup> ermittelt und bewertet wurden. Durch interne Maßnahmen kann der Kompensationsbedarf für die aktuell geplante Bebauung nicht geleistet werden. Zur vollständigen Abgeltung des Kompensationsbedarfs aus den durch den Bebauungsplan nutzbaren Flächen sind weitere Maßnahmen notwendig. Da der Plangeltungsbereich knapp bemessen ist, wird dies extern erfolgen.

Hinreichend Fläche für die Durchführung externer Ausgleichmaßnahmen steht auf einem Grundstück (wie vor) in Bräsen zur Verfügung. Dort soll im rückwärtigen Bereich eines bebauten Grundstückes, auf welchem gegenwärtig Intensivgrünland bzw. Tierhaltung (Weide) betrieben wird, auf rd. 1.210 m<sup>2</sup> eine Obstwiese (Streuobst) angelegt werden. Der Bereich befindet sich am nördlichen Ortsrand im Übergang zum Zehntbach. Die Maßnahmenfläche wird im Bebauungsplan dargestellt und durch textliche Festsetzungen zugeordnet.

Für das Plangebiet sind im Rahmen übergeordneter Fachplanungen keine besonderen Ziele formuliert worden. FFH-Gebiete oder andere Schutzgebiete von europäischem oder nationalem Rang sind weder im Plangebiet, noch in der direkten Umgebung vorhanden, das lineare FFH-Gebiet entlang der Rosel befindet sich südwestlich von Hundeluft, in ca. 290 m Entfernung.

Die Grenzen des Landschaftsschutzgebietes "Roßblauer Vorfläming" werden nicht tangiert, das LSG spart die Ortslage Hundeluft aus. Ebenfalls nicht betroffen sind besonders geschützte Biotope oder streng bzw. besonders geschützte Arten.

#### 7.3.4 Quellenangaben

- Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21.05.1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie) (ABl. L 206 vom 22.7.1992, S. 7, zuletzt geändert durch Richtlinie 2013/17/EU (ABl. L 158 v. 10.6.2013, S. 193)
- Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30.11.2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (ABl. L 20 v. 26.1.2010, S. 7), zuletzt geändert durch Richtlinie 2013/17/EU (ABl. L 158 v. 10.6.2013, S. 193)
- Richtlinie 2012/18/EU (Seveso III – RL) des Europäischen Parlaments und des Rates vom 4. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates
- BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

---

<sup>10</sup> Richtlinie zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt; Wiederinkraftsetzen und zweite Änderung), RdErl. des MLU vom 12.03.2009

- BauNVO: Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- BBodSchG: Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17.03.1998 (BGBl. I, S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Abs. 3 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465)
- BNatSchG: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29.07.2009 (BGBl. S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)
- BArtSchV: Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung) vom 16.02.2005 (BGBl. I S. 258, 896), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21.01.2013 (BGBl. I S. 95)
- BImSchG: Bundes-Immissionsschutzgesetz i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes v. 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)
- UVPG: Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.09.2017 (BGBl. I S. 3370)
- WHG: Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)
- DenkmSchG LSA: Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 21.10.1991 (GVBl. LSA S. 368), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Dritten Investitionserleichterungsgesetzes vom 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 769, 801)
- NatSchG LSA: Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 10.12.2010 (GVBl. LSA, S. 569), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 18.12.2015 (GVBl. LSA S. 659, 662)
- UVPG LSA: Gesetz über die Umweltverträglichkeit im Land Sachsen-Anhalt vom 27.08.2002, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetz vom 18.01.2011 (GVBl. LSA, S. 5)
- WG LSA: Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt vom 16.03.2011 (GVBl. LSA 2011, S. 492), zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 17.02.2017 (GVBl. LSA, S. 33)
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP ST 2010) vom 11.03.2011 (GVBl. LSA, Nr. 6/2011, S. 160)
- Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W), in Kraft getreten am 24.12.2006
- Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W) mit den Planinhalten Raumstruktur, Standortpotenziale, Technische Infrastruktur und Freiraumstruktur – Beschluss vom 14.09.2018, zur Genehmigung eingereicht am 26.09.2018
- Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt: [Natura2000-lsa.de](http://Natura2000-lsa.de)

- Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt; Wiederinkraftsetzen und zweite Änderung, RdErl. des MLU vom 12.03.2009- 22.2-22302/2, MBl. LSA 2009, S. 250)
- [https://metaver.de/kartendienste: GDI-LSA\\_BÜK400](https://metaver.de/kartendienste: GDI-LSA_BÜK400)
- [https://metaver.de/kartendienste: LEP2010\\_LSA](https://metaver.de/kartendienste: LEP2010_LSA)
- Flächennutzungsplan Hundeluft, 1996
- Innenbereichssatzung Hundeluft, 2006
- Integriertes gemeindliches Entwicklungskonzept Stadt Coswig (Anhalt) 2030 (IGEK), 2017

## **8. VERKEHRSERSCHLIESSUNG/VON BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHE**

Das Plangebiet wird auch zukünftig über die angrenzend verlaufende Roßlauer Straße erschlossen, welche entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft. Darüber hinaus soll die Zufahrtsmöglichkeit, ausgehend vom Bräsener Weg, ertüchtigt werden. Erforderliche Ausbaumaßnahmen im Bereich des Bräsener Weges werden separat zwischen Stadt und Grundstückseigentümer des Flurstücks 345 abgestimmt und über einen städtebaulichen Vertrag geregelt. Zu den Rahmenbedingungen des zukünftigen Ausbaugrades wird auf das laufende Bodenordnungsverfahren (BOV) "Weiden" hingewiesen. Der Ausbau des Weges ist im sog. Wege- und Gewässerplan enthalten, hat aber nicht die oberste Priorität.

Um den Ausbau wie vor zukünftig nicht zu erschweren, wurde im Bebauungsplan eine von Bebauung freizuhaltende Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB festgesetzt. Die Freihaltfestsetzung schließt eine dauerhafte bauliche Nutzung der betroffenen Fläche bis zum Eintritt bestimmter Umstände aus (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Infolge dessen bleiben die bisher ausgeübten gärtnerischen oder temporär gewerblichen Nutzungen weiterhin zulässig. Regelungen zur Übernahme der für den Ausbau des Bräsener Weges benötigten Flächen sowie zur Entschädigung der betroffenen Eigentümer bleiben dem Bodenordnungsverfahren vorbehalten.

Die Erreichbarkeit für zu Fuß Gehende und Radfahrer ist in unveränderter Form für den Plangeltungsbereich gegeben. Die bereits benannte Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs wird durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht berührt. Zukünftige Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs, welche Flächenanteile des Plangebietes beanspruchen, sind nicht vorgesehen.

Anlagen für den ruhenden Verkehr, bezogen auf die jeweiligen Nutzungen, bestehen bereits im Plangebiet. Sie sind auch zukünftig, entsprechend der textlichen Festsetzungen, zulässig. Darüber hinaus sind öffentliche Stellplätze



für den ruhenden Verkehr aus Sicht der Stadt Coswig (Anhalt) nicht erforderlich.

## **9. STADTECHNISCHE ERSCHLIESSUNG**

### **9.1 Wasserversorgung**

#### **9.1.1 Trinkwasserversorgung**

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über das öffentliche Leitungsnetz der Heidewasser GmbH aus dem Bereich der Roßlauer Straße. Für die gegenwärtigen Nutzungen sind die Hausanschlüsse vorhanden und ausreichend leistungsfähig. Der Grundbedarf an Trinkwasser (normaler Sanitärbedarf) kann damit abgesichert werden. Zur Absicherung einer zu den bestehenden Anschlussleitungen innerhalb des Geltungsbereiches zusätzlich gewünschten Trinkwasserversorgung ist nach Antrag der Eigentümer bzw. eines Erschließungsträgers auf Grundlage der entsprechenden Satzung und Gebührenordnung die Herstellung zu vereinbaren. Versorgungsunternehmen ist hierbei die Heidewasser GmbH. Der Erschließungsvertrag zwischen dem Erschließungsträger und der Heidewasser GmbH ist die Voraussetzung für die Einbindung, die Anschlussgenehmigungen und die Grundlage für die spätere Übernahme und Unterhaltung der Versorgungsleitung durch die Heidewasser GmbH.

#### **Hinweis:**

Gemäß § 13 Abs. 1 und 2 der Trinkwasserverordnung (TrinkwV 2001) vom 21.05.2001 (BGBl. I S. 959) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.03.2016 (BGBl. I S. 459), die durch Artikel 4 Abs. 21 des Gesetzes vom 18.07.2016 (BGBl. I S. 1666) geändert worden ist, ist die Inbetriebnahme/bauliche Veränderung der Wasserversorgungsanlage mindestens 4 Wochen vorher schriftlich dem Gesundheitsamt anzuzeigen. Grundsätzlich ist die Anzeige vom Unternehmer/Inhaber von sich aus vorzunehmen, dies gilt auch für Betreiber von Anlagen zur ständigen Wasserverteilung (Hausinstallationen). Die Nichtbeachtung dieser Vorschrift stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einer Geldbuße geahndet werden. Vor Inbetriebnahme ist nachzuweisen, dass das anliegende Wasser den Anforderungen des § 37 Abs. 1 des Gesetzes zur Verhütung und Bekämpfung von Infektionskrankheiten beim Menschen (Infektionsschutzgesetz) vom 20.07.2000 (BGBl. I S. 1045) zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 20 des Gesetzes vom 18.07.2016 (BGBl. I S. 1666) in der jetzt gültigen Fassung entspricht.

#### **9.1.2 Löschwasserversorgung/Brandschutz**

Die Löschwasserversorgung ist Angelegenheit der Kommune, entsprechend Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (Brandschutzgesetz - BrSchG). Die Heidewasser GmbH teilt mit, dass Löschwasser aus dem Leitungsnetz der Heidewasser GmbH nicht verfügbar ist, jedoch eine

Entnahme von Trinkwasser entsprechend der hydraulischen Verhältnisse erfolgen kann. Im Zusammenhang mit Reparaturen am Trinkwassernetz oder durch Frosteinwirkungen kann die Versorgung eingeschränkt oder gar eingestellt werden.

Der Löschwasserbedarf ist gemäß § 2 Abs. 2 BrSchG LSA durch die Gemeinde sicherzustellen. Der nächst gelegene Hydrant befindet sich "Vor der alten Schmiede", ca. 30 m nördlich des Bebauungsplangebietes.

Unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung gilt bezüglich des Löschwasserbedarfs folgender Richtwert für den Grundsatz eines Mischgebietes: 800 l/min bis 1.600 l/min. Das Löschwasser muss mindestens 2 Stunden zur Verfügung stehen. Der Nachweis einer ausreichenden Löschwasserversorgung wurde am 14.11.2018 am o. g. Hydrantenstandort mit 850 l/min erbracht. Das Brunnenprüfprotokoll kann in der Stadt Coswig (Anhalt) eingesehen werden. Damit ist der erforderliche Grundsatz für Mischgebiete für den Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes durch die Stadt Coswig (Anhalt) sichergestellt. Sollten darüber hinaus durch entsprechende Bauvorhaben Mengenangaben oder Auslaufmessungen benötigt werden, so sind diese bei der Heidewasser GmbH für den notwendigen Objektschutz durch die jeweiligen Bauherren zu beantragen. Der damit verbundene Aufwand ist der Heidewasser GmbH zu erstatten. Alternativ bzw. in Ergänzung zum Grundsatz wird im Bebauungsplan auch im Bereich der privaten Grünfläche die Zulässigkeit der Errichtung unterirdischer Zisternen für die Zwecke der Löschwasserversorgung festgesetzt.

Hinweise:

- Entsprechend der konkreten Nutzung eines Gebäudes kann darüber hinaus die Vorhaltung weitere Löschwassermengen notwendig sein (Objektschutz). Eine diesbezügliche Beurteilung kann jedoch erst im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens erfolgen.
- Die Heidewasser GmbH gestattet die unentgeltliche Entnahme von Löschwasser aus vorhandenen Hydranten. Diese können zur Erstbefüllung von Löschwasserzisternen und Feuerlöschfahrzeugen dienen.

## **9.2 Entwässerung**

### **9.2.1 Schmutzwasser**

Eine funktionstüchtige Schmutzwasserleitung verläuft im Verlauf der Roßblauer Straße. Ausgehend von dieser Abwasserentsorgungsleitung zweigen die jeweiligen Hausanschlüsse ab. Die Entsorgung von kommunalem Schmutzwasser kann damit abgesichert werden. Jegliche gewerbliche Einleitung muss gesondert beantragt und genehmigt werden. Vor der Ausbauplanung auf den Grundstücken sind mit der Heidewasser GmbH als Dienstleister für den Abwasser- und Wasserzweckverband Elbe/Fläming Abstimmungen zu Materialart, Dimensionierung und örtlichen Anordnungen zu treffen.

Zusätzlich gewünschte Erschließungen sind durch den Eigentümer bzw. Erschließungsträger vorzubereiten, durchzuführen und zu finanzieren. Der Erschließungsvertrag zwischen dem Erschließungsträger und dem Abwasser- und Wasserzweckverband Elbe-Fläming ist die Voraussetzung für die Einbindung, die Anschlussgenehmigungen und die Grundlage für die spätere Übernahme und Unterhaltung der Entsorgungsanlagen durch den Eigenbetrieb Abwasser und Wasserzweckverband Elbe-Fläming.

Grundstücksentwässerungsanlagen sowie auch die Anlagen, welche der Entsorgung mehrerer Grundstücke dienen, sind gemäß Satzung des Abwasser- und Wasserzweckverbandes Elbe/Fläming auszulegen.

Hinweis:

Sofern eine Absicherung der technischen Erschließung (Schmutzwasserentsorgung) über im Grundbuch eingetragene, persönlich beschränkte Dienstbarkeiten erfolgt, sind darin auch der Betrieb, die Unterhaltung und die Erneuerung der jeweiligen technischen Anlagen zu regeln.

#### 9.2.2 Niederschlagswasser

Das im Mischgebiet anfallende Niederschlagswasser soll direkt auf den privaten Grundstücken versickert werden. Die Herstellung einer Regenwasserkanalisation zur Entwässerung des Baugebietes ist seitens der Stadt Coswig (Anhalt) nicht beabsichtigt.

Die Versickerung des Regenwassers vor Ort ist auch mit Hilfe von Unterflurversickerungsanlagen zulässig. Da bereits eine entsprechende Anlage zur Niederschlagsversickerung im Plangebiet besteht und die Funktionsfähigkeit erwiesen wurde, wird mit der entsprechenden Festsetzung dieser Sachverhalt aufgegriffen und mit Blick auf die weitere Entwicklung auch zukünftig als zulässig bestimmt.

Sollte das im Bebauungsplangebiet anfallende Regenwasser mittels Anlagen versickert werden, ist die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes durch entsprechende Untersuchungen, eventuell im Rahmen der empfohlenen Baugrunduntersuchung, standortkonkret nachzuweisen.

Auf die Genehmigungspflicht durch die untere Wasserbehörde des Landkreises Wittenberg wird verwiesen.

### 9.3 Energieversorgung/Telekommunikation

#### 9.3.1 Energieversorgung

Die Elektroenergieversorgung wird über das öffentliche Leitungsnetz aus dem Bereich der Versorgungsleitungen, welche im Verlauf der Roßblauer Straße verlegt sind, abgesichert. Die Energieversorgungsleitungen sind in einem leis-

tungsfähigen Zustand vorhanden. Vorhandene Hausanschlüsse innerhalb des Baugebietes sind für die bestehenden Nutzungen dem Bedarf entsprechend funktionsfähig. Ggf. sind diese Hausanschlussleitungen der zukünftigen baulichen Entwicklung entsprechend anzupassen. Verstärkungen des Netzan schlusses sind nach Aussage der Stadtwerke Lutherstadt Wittenberg GmbH (kostenpflichtig) möglich.

Zusätzlich ist die Nutzung regenerativer Energien (Sonnenenergie) zukünftig vorgesehen. Die bestehende Erdwärmeversorgung bzw. Holzvergaserheizsys teme sollen ebenfalls weiterhin genutzt werden.

### 9.3.2 Gasversorgung

Ergänzend zu den v. g. Energiesystemen ist die Versorgung mit Flüssiggas im Bereich neu entstehender Bausubstanz vorgesehen. Pläne zur Ortserschlie ßung mit Erdgas sind der Stadt Coswig (Anhalt) nicht bekannt.

### 9.3.3 Telekommunikation

Die Deutsche Telekom AG orientiert sich beim Ausbau ihrer Festnetzinfrastruk tur u. a. an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen. Telekommuni kationslinien der Telekom befinden sich im angrenzenden Straßenraum der Roßlauer Straße, außerhalb des Plangebietes. Davon ausgehend verlaufen Hausanschlussleitungen in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 30 "Roßlauer Straße" hinein zu den bestehenden Nutzungen. Eine Versorgungsmöglichkeit zusätzlicher Nutzungen des Plangebietes daraus ist zu prüfen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koor dinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger (z. B. Wittenberg.net) ist es notwendig, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.

## 9.4 Abfallentsorgung

Alle im Geltungsbereich des Bebauungsplanes genutzten Grundstücke sind an das System der öffentlichen Abfallentsorgung anzuschließen (Anschluss und Benutzungszwang).

Der anfallende Hausmüll sowie die hausmüllähnlichen Gewerbeabfälle zur Beseitigung sind dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger gemäß Ab fallentsorgungssatzung des Landkreises Wittenberg zu überlassen.

Die Entsorgung von gewerbespezifischen Abfällen zur Verwertung (z. B. Ver packungsabfälle aus Papier und Pappe, Kunststoffe, Holz u. a.), welche ge mäß der Abfallentsorgungssatzung nicht dem Landkreis Wittenberg zu über lassen sind sowie von gewerblichen Abfällen zur Beseitigung, die gemäß Ab-



fallentsorgungssatzung von der öffentlichen Abfallentsorgung ausgeschlossen sind, ist vom Abfallerzeuger selbst über zugelassene Entsorgungsunternehmen zu organisieren. Die Verwertung von Abfällen hat Vorrang vor deren Beseitigung.

## **9.5 Immissionsschutz**

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

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im städtebaulichen Kontext vorliegenden Bebauungsplanes werden als gewahrt angesehen. Resultierend aus der Bestandssituation wurde eine mischgebietstypische Nutzung ermöglicht. Die Stadt Coswig (Anhalt) geht davon aus, dass das Bebauungsplangebiet Nr. 30 "Roßlauer Straße" zukunftsfähig in dieser Weise fortentwickelt werden kann und in der Lage ist, zeitgemäßen Ansprüchen sowohl an das Wohnen wie auch gewerbliche Nutzungen, welche das Wohnen nicht wesentlich stören, zu entsprechen.

Hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung des Verkehrslärms im Bereich der Roßlauer Straße (L 120) kann davon ausgegangen werden, dass aus der gewerblichen bzw. mischgebietsbezogenen Nutzung der Flächen keine signifikant erhöhte verkehrliche Frequentierung resultiert. Somit wird es auf Grund der Kleinteiligkeit des Plangebietes im in Rede stehenden Bereich nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen für schützenswerte Nutzungen durch Verkehrslärm kommen.

## **9.6 Kampfmittel**

Eine Belastung des Plangeltungsbereiches vorliegenden Bebauungsplanes durch Kampfmittel ist nicht bekannt. Eine pauschale Einschätzung zur Kampfmittelbelastung ist nicht möglich. Die Stadt Coswig (Anhalt) geht davon aus, dass eine Kampfmittelbelastung wiederum auch nicht vollständig ausgeschlossen werden kann. Ob sich bei konkret beabsichtigten Bauvorhaben das Beibringen einer Munitionsfreigabebescheinigung erforderlich zeigt, entscheidet die im Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage der vom staatlichen Munitionsbergungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

Sollten bei der Realisierung von Vorhaben im Plangebiet Kampfmittel gefunden werden, ist entsprechend der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfm-GAVO) vom 20.04.2015 zu verfahren.

## 9.7 Altlasten/Ablagerungen

Im Plangebiet sind keine Standorte im Kataster über schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten und altlastenverdächtige Flächen (ALVS) gemäß § 9 Bodenschutz Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (BodSchAG LSA) zum Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) bekannt. Sollten sich bei Erdarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Erdbodens zeigen, ist die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Wittenberg zu informieren.

## 9.8 Denkmalschutz

Aus dem betroffenen Gebiet ist bislang kein archäologisches Denkmal bekannt geworden. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die topografische Situation eine archäologische Relevanz des Plangebietes nicht ausschließt, so dass die archäologische Landesaufnahme zur Entdeckung von archäologischen Denkmälern im Geltungsbereich des Vorhabens führen kann.

Die bauausführenden Betriebe sind auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht gemäß § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA im Fall unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen. Die wissenschaftliche Dokumentation der im Zuge der Bau- und Erschließungsmaßnahmen entdeckten archäologischen Denkmale obliegt dem jeweiligen Vorhabenträger und wird durch § 14 Abs. 9 DenkmSchG LSA geregelt.

## 10. FLÄCHENBILANZ

Gesamtfläche des Bebauungsplanes Nr. 30 "Roßblauer Straße", OT Hundeluft	0,58 ha	100,00%
Mischgebiete	0,47 ha	81,04 %
Verkehrsflächen - öffentliche Verkehrsflächen	0,01 ha	1,72 %
von Bebauung frei zu haltende Flächen	0,01 ha	1,72 %
Grünflächen (privat)	0,09 ha	15,52 %

## **11. PLANVERWIRKLICHUNG**

### **11.1 Maßnahmen zur Bodenordnung**

Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechts für Grundstücke wird durch das Baugesetzbuch gemäß § 24 BauGB geregelt. Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes durch Satzung (§ 25 BauGB) ist nicht beabsichtigt.

### **11.2 Herstellung öffentlicher Straßen und Wege**

Der Ausbau öffentlicher Straßen und Wege kommt im Plangebiet nicht zum Tragen. Etwaige Erschließungserfordernisse außerhalb des Plangebietes, im Zusammenhang mit dem Vollzug des vorliegenden Bebauungsplanes, werden über einen städtebaulichen Vertrag geregelt.

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

Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens werden gegenwärtig nicht als erforderlich angesehen.

## **12. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

### **12.1 Natur und Landschaft**

Der Bebauungsplan hat insgesamt eine geringe naturschutzfachliche Bedeutung, da hier die Nachverdichtung bereits anthropogen beanspruchter Flächen erfolgt, die hinsichtlich ihrer Biotopausstattung im großen Umfang auch in der Umgebung vorzufinden ist. Entsprechend wird auch die Bedeutung für Flora und Fauna eingeschätzt. Schutzobjekte oder Schutzgebiete nach Naturschutzrecht sind nicht vorhanden. Resultierend bringt der Vollzug des vorliegenden Bebauungsplanes keine signifikante Verschlechterung des aktuellen Zustands der Umweltgüter. Mit Funktionsverlusten im Sinne der Umwelterheblichkeit ist nicht zu rechnen. Artenschutzbelange werden derzeit erkennbar nicht berührt.

### **12.2 Ortsbild**

Durch den Bebauungsplan mit seinen planungsrechtlichen Festsetzungen kann im Rahmen des Vollzuges eine städtebaulich angepasste Ortsabrundung im nordöstlichen Ortsrandbereich von Hundeluft, im Einklang mit einem maßstäblich ablesbaren Übergang in den angrenzenden Landschaftsraum entstehen.

### **12.3 Städtischer Haushalt**

Belastungen des städtischen Haushaltes durch die vorliegende Bebauungsplanung resultieren lediglich im Hinblick auf Vervielfältigungskosten während

des Planverfahrens. Alle Erschließungsmaßnahmen sind ausschließlich grundstückseigentümerbezogen zu refinanzieren. Die vorhandene ortsübliche Erschließung des Gebietes erfordert gegenwärtig allenfalls punktuelle Anpassungen. Diese sind zwischen der Stadt Coswig (Anhalt) und dem jeweiligen Grundstückseigentümer vertraglich zu regeln. Sobald Anpassungsmaßnahmen mit haushaltsrelevantem Charakter offenkundig werden, wird die Stadt Coswig (Anhalt) im Rahmen ihrer Haushaltspolitik hierzu entsprechende Entscheidungen treffen.

### 13. VERFAHRENSVERMERK

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 30 "Roßlauer Straße", OT Hundeluff der Stadt Coswig (Anhalt) hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 28.01.2019 bis 01.03.2019 öffentlich ausgelegen. Sie wurde unter Behandlung/ Berücksichtigung der zu dem Bauleitplanverfahren eingegangenen Anregungen in der Sitzung am 21.05.2019 durch den Stadtrat der Stadt Coswig (Anhalt) als Begründung gebilligt.

Coswig (Anhalt), den 21.05.2019

  
.....  
Bürgermeister



#### Anlagen

- Biotop- und Nutzungstypen, Schutzgebiete/Lage im Raum
- Nutzungsbeispiel