

**HAIDEFELD III  
STADT COSWIG (ANHALT)  
BEBAUUNGSPLAN NR. 26  
ZUSAMMENFASSEND E ERKLÄRUNG**  
gem. § 10 (4) BauGB  
**30.05.2017**

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

---

### **1. PLANUNGSZIEL**

Die nachfolgende Zusammenfassende Erklärung gibt Auskunft im Rahmen der Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 26 "Haide Feld III" der Stadt Coswig (Anhalt) über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden; desweiteren, wie das Planwerk nach der Abwägung mit den geprüften, im Verfahren angeregten, anderweitigen Planungsmöglichkeiten beschlossen wurde.

Das Planungsziel des Bebauungsplanes Nr. 26 "Haide Feld III" der Stadt Coswig (Anhalt) bestand darin, eine ehemals gewerblich bzw. industriell genutzte Fläche einer neuen gewerblichen Nutzung zuzuführen. Insbesondere wurde das Ziel verfolgt, im Zusammenhang mit der Neuerschließung eines Gewerbegebietes für arbeitsplatzschaffendes, produzierendes Gewerbe, auf Grund der bevorzugten Lage unmittelbar benachbart zur Autobahnanschlussstelle BAB 9 - Coswig (Anhalt), die Ansiedlung eines Autohofes zu ermöglichen. Dabei soll die im Umfeld bereits bestehende gewerbliche Nutzungskulisse eng mit den Neuansiedlungsflächen als Gegenstand der vorliegenden Planung verzahnt werden.

Auslöser der städtebaulichen Planung war aber die v. g. Autohofinvestition, welche in Verbindung mit dem Neubau einer Tankstelle, eines Schnellrestaurants sowie eines Entertainmentcenters rund 2/3 der zur Verfügung stehenden gewerblichen Bauflächen einnehmen wird. Insgesamt sieht die Stadt Coswig (Anhalt) hiermit einen Beitrag Arbeitslosigkeit weiter abzubauen und die Chancen zur Erweiterung von Einkommenserzielungsmöglichkeiten im ländlichen Raum zu erweitern und das Gesamtvorhaben im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in das Orts- und Landschaftsbild zu integrieren.

Die aus dieser Zielstellung resultierende städtebauliche Neuordnung wurde so auch mit Rücksicht auf die bereits bestehende Investitionsabsicht, genauso aber auch auf die südlich des Plangebietes befindliche Ortslage Büro mit entsprechend lärmempfindlichen Wohnnutzungen angelegt. Damit soll die in exponierter verkehrlicher Lage gelegene Gewerbefläche zeitgemäß entwickelt werden und Planungssicherheit für neue Investitionen entstehen.

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

Für die Ermittlung der von der Planung betroffenen umweltrelevanten Belange hat die Stadt Coswig (Anhalt) eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht (Kapitel II.) dokumentiert sind. Innerhalb der



Umweltprüfung wurden übergeordnete Planungen, wie der Landesentwicklungsplan und der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg, aber auch Fachplanungen des Straßenrechtes, wie die Ortsumfahrung der B 187 Coswig (Anhalt) sowie eine verkehrstechnische Untersuchung zur Anbindung des Gewerbegebietes an die Anschlussstelle Coswig (Anhalt) der BAB 9, in Verbindung mit einer verkehrlichen Entwurfsplanung ausgewertet und die vorliegende Planung durch örtliche Bestandsaufnahmen ergänzt.

Im Ergebnis dieser Bestandsaufnahme resultierten ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag sowie ein landschaftspflegerischer Beitrag zum vorliegenden Bebauungsplan, hier insbesondere zu den Eingriffsfolgen der erweiterten Autobahnanschlussstellenplanung. D. h., diese Grundlagen wurden den Planungszielen für die Bebauungsplanung gegenübergestellt. Hierbei ist anzumerken, dass die Stadt Coswig (Anhalt) bislang über keinen rechtswirksamen Flächennutzungsplan verfügt und sich gegenwärtig in der Erarbeitung der Entwurfsfassung des Ergänzungsflächennutzungsplanes befindet. Dementsprechend werden die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes Darstellungsgegenstand in der Entwurfsfassung des Ergänzungsflächennutzungsplanes. Resultierend bedurfte der vorliegende Bebauungsplan der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde.

Der Abgleich der Umweltbelange im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vollzog sich von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, mit entsprechender Möglichkeit der Einsichtnahme in die Planungsziele am Standort, in Form einer öffentlichen Auslegung des Vorentwurfes im Juni/Juli 2012 bis hin zur förmlichen öffentlichen Auslegung des Planwerkes mit parallel laufender Behördenbeteiligung im November/Dezember 2013. Danach wurde das Ergebnis durch den Stadtrat der Stadt Coswig (Anhalt) geprüft und eine erneute öffentliche Auslegung bestimmt. Diese fand im Oktober/ November 2016 statt.

Die in den Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen vorgebrachten Anregungen zu umweltrelevanten Belangen betrafen in erster Linie Vereinbarkeitsbelange in Hinblick auf den Immissionsschutz der südlich gelegenen Ortslage Buro, Fragen des Denkmalrechtes im Zusammenhang mit der geplanten Errichtung eines Werbepylons und dem in südlicher Richtung zum Plangebiet gelegenen UNESCO-Welterbe "Gartenreich Dessau-Wörlitz", ferner Fragen der Verkehrssicherheit im Anschlussbereich an die B 187 sowie die Niederschlagsentwässerung, einschließlich Löschwasserversorgung des Plangebietes.

Weitere Belange betrafen den Artenschutz im Zusammenhang mit der geplanten Baufeldfreimachung in Bezug auf hier stockende Gehölze und bestehende Altgebäudesubstanz sowie die Kompensation der durch den Bebauungsplan hervorgerufenen Eingriffe naturschutzfachlicher Art. Hierzu mussten extern Flächen gefunden und dem Bebauungsplan zugeordnet werden, welche in der Lage waren, Ausgleichsmaßnahmen aufzunehmen und damit die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes sicherzustellen. Darüber hinaus gab es

private Sichtweisen im Hinblick auf die mögliche Beeinträchtigung der ausgeübten Wohnnutzungen in nördlichen Randbereich der Ortslage Buro, woraus resultierend ein Schalltechnisches Gutachten für die Bebauungsplanung erarbeitet wurde.

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

Mit Datum vom 08.05.2017 wurde der Bebauungsplan Nr. 26 "Haide Feld III" der Stadt Coswig (Anhalt) durch den Landkreis Wittenberg genehmigt. Die Genehmigung erfolgte ohne Auflagen. Im Ergebnis besteht seitens der Stadt Coswig (Anhalt) die Überzeugung, dass der Gewerbestandort östlich der BAB 9 im vorliegenden Planungskontext in zukunftsweisender Form weiterentwickelt und ein Ausgleich der durch die Planung vorbereiteten Eingriffe durch die festgesetzten naturschutzfachlichen Maßnahmen gewährleistet werden kann.

Im Rahmen eines Monitoringprozesses erfolgt die Wirkungskontrolle der Planungsgegenstände des nunmehr abgeschlossenen Bebauungsplanverfahrens der Stadt Coswig (Anhalt). Die Stadt Coswig (Anhalt) wird im Rahmen des Monitorings den Bebauungsplan an geänderte städtebauliche oder landschaftsplanerische Ziele anpassen, sobald und soweit es die Sachlage erfordert, um den Bebauungsplan im Hinblick auf eine sozialgerechte Bodennutzung zeitaktuell zu halten. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden ferner im Ergänzungsflächennutzungsplan der Stadt Coswig (Anhalt) Eingang finden.

Die Bekanntmachung der Bebauungsplansatzung in der vorliegenden Form erfolgte im Amtsblatt der Stadt Coswig (Anhalt) am 24.05.2017.

Coswig (Anhalt), den 30.05.2017

  
.....  
Bürgermeisterin