

**Begründung**

**zum Bebauungsplan Nr. 22 "Gewerbegebiet ehemaliges Telekomlager"  
der Stadt Coswig (Anhalt)  
in der Fassung vom 14.04.2011**

---

**GEWERBEGEBIET  
EHEMALIGES TELEKOMLAGER  
BEBAUUNGSPLAN NR. 22  
BEKANNTMACHUNGSEXEMPLAR  
gem. § 10 (3) BauGB**

---

**14.04.2011**

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>	<b>Seite</b>
<b>0. VORBEMERKUNGEN</b>	<b>4</b>
<b>1. ALLGEMEINES / GRUNDSÄTZE UND ZIELE DER RAUMORDNUNG</b>	<b>5</b>
1.1 Entwicklung des Planes/ Rechtslage	6
1.2 Gebietsabgrenzung, Berücksichtigung angrenzender Planungen	7
1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung / Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplanes	8
<b>2.0 UNTERSUCHUNGEN DER UMWELTRELEVANZ DES BEBAUUNGSPLANES - UMWELTBERICHT</b>	<b>12</b>
<b>2.1 Grundlagen</b>	<b>12</b>
2.1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	12
2.1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachplanungen und Gesetzen	13
<b>2.2 Wahrscheinliche Umweltauswirkungen/Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls</b>	<b>14</b>
2.2.1 Merkmale des Vorhabens	14
2.2.2 Standort des Vorhabens	15
2.2.3 Merkmale der möglichen Auswirkungen	18
<b>2.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b>	<b>20</b>
2.3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des aktuellen und des zukünftigen Umweltzustands und der Umweltmerkmale (einschließlich Vorbelastung)	20
2.3.2 Entwicklungsprognose des Umweltzustands	28
2.3.3 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zur Kompensation	29
<b>2.4 Alternativen</b>	<b>29</b>
<b>2.5 Anwendung der Eingriffsregelung / E-A-Bilanzierung</b>	<b>30</b>
<b>2.6 Zusätzliche Angaben und Zusammenfassung</b>	<b>32</b>
2.6.1 Fachliche Grundlagen/verwendete Verfahren bei der Umweltprüfung, Schwierigkeiten, Kenntnislücken	32
2.6.2 Hinweise zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)	32
2.6.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	33
<b>3.0 PLANINHALT / BEBAUUNGSPLANBEGRÜNDUNG</b>	<b>34</b>
<b>3.1 Gewerbegebiet (GE)</b>	<b>34</b>
<b>3.2 Grünflächen</b>	<b>36</b>
<b>3.3 Verkehrsflächen</b>	<b>37</b>
<b>3.4 Ver- und Entsorgung</b>	<b>41</b>
<b>3.5 Brandschutz</b>	<b>42</b>
<b>3.6 Immissionsschutz</b>	<b>43</b>

<b>3.7</b>	<b>Landschaftspflege und Grünordnung</b>	<b>44</b>
<b>3.8</b>	<b>Altlasten, Ablagerungen</b>	<b>44</b>
<b>3.9</b>	<b>Baugrund/Hydrogeologische Verhältnisse</b>	<b>44</b>
<b>3.10</b>	<b>Flächenübersicht</b>	<b>45</b>
<b>4.</b>	<b>BODENORDNENDE UND SONSTIGE MASSNAHMEN FÜR DIE DER BEBAUUNGSPLAN DIE GRUNDLAGE BILDET</b>	<b>45</b>
<b>4.1</b>	<b>Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechtes</b>	<b>45</b>
<b>4.2</b>	<b>Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes</b>	<b>46</b>
<b>4.3</b>	<b>Herstellung öffentlicher Straßen, Wege und Grünflächen</b>	<b>46</b>
<b>4.4</b>	<b>Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens</b>	<b>46</b>
<b>5.</b>	<b>FINANZIERUNG DER VORGESEHENEN MASSNAHMEN</b>	<b>46</b>
<b>6.</b>	<b>MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>46</b>
<b>7.</b>	<b>VERFAHRENSVERMERK</b>	<b>47</b>

## **0. VORBEMERKUNGEN**

Mit Blick auf die wirtschaftliche Entwicklung ist auch die Stadt Coswig (Anhalt) als Grundzentrum im ländlichen Raum von den Auswirkungen des tiefgreifenden Strukturwandels betroffen. Somit ist es geradezu unerlässlich, wirtschaftliche Impulse aufzugreifen und Anstrengungen zu unternehmen, die Lebensumstände und damit Bedingungen der Menschen zur Stärkung des grundzentralen Status' als Bezugspunkt im ländlichen Raum zu verbessern.

Neben einer Strategie zur Entwicklung der Freizeit- und Erholungsfunktion als Teil der Stärkung des Wirtschafts- und Arbeitsstandortes Coswig (Anhalt) wurde stets die Attraktivität der Stadt Coswig (Anhalt) für gewerbliche Ansiedlungen im Rahmen der Kommunalpolitik herausgestellt und diesem Umstand entsprechender Stellenwert beigemessen.

So wurde bereits in den frühen 1990er Jahren durch die damals noch selbstständige Gemeinde Klieken der Gewerbebestandort in Bahnhofsnähe aufgeschlossen und mit entsprechendem Planungsrecht versehen. Durch zwischenzeitlich wieder entfallene Nutzungen im vorliegenden Bebauungsplangebiet stand das Gelände über etliche Jahre leer.

Vorliegend gilt es nun, das Baurecht im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 22 "Gewerbegebiet ehemaliges Telekomlager" neu aufleben zu lassen und damit den Altstandort in gewerblicher Form zeitgemäßen Entwicklungsstandards anzupassen und mit marktgerechten Festsetzungen in Einklang mit allen sonstigen zu berücksichtigenden Belangen zu bringen. Das städtebauliche Konzept orientiert hierbei auf eine Standortentwicklung für ein Schwerlasttransportunternehmen, das den hochgradig versiegelten Altgewerbebestandort in nachhaltiger Form zu nutzen imstande ist.

Städtebaulich ist der vorliegende Bebauungsplan so angelegt, dass in einem größeren zusammenhängenden Flächenareal ein Baugebiet festgesetzt wird, welches der gegenwärtig wahrscheinlich neu hinzutretenden Nutzung, aber auch anderen, im Bedarfsfall gerecht werden kann und im Hinblick auf die Erschließung von der Bundesstraße B 187 abgestimmt ist. Dabei erfolgen städtebauliche Restriktionen nur in dem Maße, wie für eine prinzipielle Ordnung im Bebauungsplangebiet erforderlich bzw. zur vorbeugenden Gefahrenabwehr oder Vermeidung schädlicher Einflüsse auf schutzwürdige Bereiche notwendig sind.

Der zum Bebauungsplan Nr. 22 "Gewerbegebiet ehemaliges Telekomlager" erstellte Umweltbericht, im Ergebnis der Umweltprüfung, trifft in Auswertung weiterer Untersuchungen für die gewünschten Gewerbenutzungen die Entscheidungsgrundlagen, deren Inhalte durch die Festsetzungen entsprechend der naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen in die Bauleitplanung Eingang finden.

## **1. ALLGEMEINES / GRUNDSÄTZE UND ZIELE DER RAUMORDNUNG**

Die Stadt Coswig (Anhalt) ist als Sitz der Einheitsgemeinde Coswig (Anhalt) kreisangehörige Stadt des Landkreises Wittenberg. Die Stadt Coswig (Anhalt) ist gemäß dem Gesetz über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 23.08.1999 (GVBl. LSA Seite 244), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2007 (GVBl. LSA S. 466, 469) und dem Regionalen Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W), in Kraft getreten am 24.12.2006, Grundzentrum. Beide Programme betonen die Notwendigkeit der Strukturverbesserung der Zentralen Orte. Die Ortschaft Klieken ist seit 01.03.2009 Bestandteil der Stadt Coswig (Anhalt).

Ziel der Raumordnung ist es, zur Schaffung gleichwertiger Lebensbedingungen in allen Landesteilen, das System Zentraler Orte weiterzuentwickeln (LEP-LSA Ziffer 3.2.1.2, REP A-B-W Ziffer 5.2 Z). Die Zentralen Orte sollen als Versorgungskerne über den eigentlichen örtlichen Bedarf hinaus soziale, wissenschaftliche, kulturelle und wirtschaftliche Aufgaben für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereiches übernehmen.

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

Der Standort "Coswig/Klieken" ist darüber hinaus gemäß den Zielen der Raumordnung des LEP-LSA Ziffer 3.4.1 und REP A-B-W Ziffer 5.4.1.2 aufgrund der günstigen Infrastrukturanbindung als landesbedeutsamer Schwerpunktstandort für Industrie und Gewerbe festgelegt. Darüber hinaus wird das Grundzentrum Coswig (Anhalt) gemäß Punkt 3.1.3 Nr. 2 LEP-LSA als ländlicher Raum außerhalb der Verdichtungsräume, aber mit relativ günstigen wirtschaftlichen Entwicklungspotentialen eingeordnet. Insbesondere ist dabei für Coswig (Anhalt) das Anstreben einer differenzierten Funktionsverteilung, in Verbindung mit einer angemessenen Wirtschaftsentwicklung, als Träger der teilträumlichen Entwicklung zu unterstützen.

Die Stadt Coswig (Anhalt) ist Teil der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg. Für diese Planungsregion ist durch den Landkreis Wittenberg die Regionale Planungsgemeinschaft als Träger der Regionalplanung bestellt.

Mit vorliegendem Bebauungsplan soll letztlich ein ordnungspolitischer Konfliktlösungsansatz für einen Teilbereich der Stadt Coswig (Anhalt), im Bereich ihrer Ortschaft Klieken gefunden und ein klarer siedlungsräumlicher Abschluss der gewerblichen Entwicklungen im Bahnhofsumfeld markiert werden. Die Nachnutzung eines Altgewerbebestandes im Sinne der beabsichtigten gewerbli-

chen Nutzung erfolgt damit unter Wahrung eines größtmöglichen Freiraumschutzes, ausschließlich zur funktionalen Sicherstellungen gewerblicher Ansiedlungserfordernisse, in Verbindung mit hieraus resultierenden Erschließungsnotwendigkeiten.

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

Die Stadt Coswig (Anhalt) ist in das klassifizierte Straßennetz eingebunden. Die Bundesstraßen B 187 Roßlau – Wittenberg – Jessen – Landesgrenze, durchzieht das Plangebiet im Süden und ist die zentrale Ost-West-Achse der Stadt. Von einem innerstädtischen Knotenpunkt führt die Landesstraße L 121 Köthen - Zerst - Coswig (Anhalt) sowie die Kreisstraße K 2376 Coswig (Anhalt) – Cobbelsdorf durch die Stadt. Der Anschluss an die BAB 9 des vorliegenden Gewerbebestandes ist in der Entfernung von ca. 3 Straßenkilometern gegeben. Der Anschluss an das Eisenbahnnetz ist mit dem Bahnhof Klieken vorhanden.

In der Stadt Coswig (Anhalt) hatten zum 30.06.2009 12.517<sup>1</sup> Einwohner ihren Haupt- bzw. Nebenwohnsitz. Damit ist die Stadt Coswig (Anhalt) die zweitgrößte Stadt im Landkreis Wittenberg nach der Kreisstadt Wittenberg.

## **1.1 Entwicklung des Planes/ Rechtslage**

Die im Regelfall im Baugesetzbuch vorgeschriebene Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan kann in der Stadt Coswig (Anhalt) noch nicht vollständig zur Anwendung kommen. Der Flächennutzungsplan liegt bisher in einer Entwurfsfassung vom März 2000, der Flächennutzungsplan der Gemeinde Klieken in einer Entwurfsfassung vom November 2004 vor. Letzterer beinhaltet die Darstellung gewerblicher Bauflächen, wie u. a. auch in informellen Vorläuferplanungen (z. B. Dorfentwicklungsplanung Klieken) enthalten. Das bedeutet, dass im Flächennutzungsplanentwurf die Darstellung gewerblicher Bauflächen Gegenstand ist und bisher auch im Grundsatz nicht in Frage gestellt wurden.

In den bisher durchgeführten frühzeitigen Behördenbeteiligungen und Konsultationen von Einzelpersonen, im Rahmen der Vorbereitung der Konzeption vorliegender Bauleitplanung, wurden bis zum heutigen Zeitpunkt keine unüberwind-

---

<sup>1</sup> Coswig (Anhalt), einschließlich der Ortsteile Buko, Cobbelsdorf mit OT Pülzig, Düben, Klieken mit OT Buro, Köselitz, Senst, Serno mit OT Göritz/Grochewitz, Wörpen mit OT Wahlsdorf, Zieko

bar grundsätzlichen, das vorliegende Plangebiet generell in Frage stellenden Anregungen hervorgebracht.

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

Auf Grund der gegenwärtig beabsichtigten Ansiedlung eines Schwerlasttransportunternehmens und der damit im Zusammenhang stehenden, neu zu schaffenden Arbeitsplätze, stellt die Stadt Coswig (Anhalt) den Bebauungsplan Nr. 22 "Gewerbegebiet ehemaliges Telekomlager" als Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 BauGB auf, bevor der Flächennutzungsplan wirksam geworden ist, da die unter Punkt 1.3 dieser Begründung aufgeführten dringenden Gründe es für die Stadt Coswig (Anhalt) unzumutbar erscheinen lassen, eine weitere zeitliche Verschiebung hinzunehmen und die Festsetzungen des Bebauungsplanes, wie oben bereits erwähnt, den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Einheitsgemeinde Coswig (Anhalt) in allen Fragen der städtebaulichen Entwicklung nicht entgegen stehen werden.

Bei diesem Verfahren wird die Auseinandersetzung mit den generellen Grundsätzen der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung auf die Ebene des vorzeitigen Bebauungsplanes verlagert. Aussagen dazu erfolgen in den Abschnitten dieser Begründung. Der Bebauungsplan Nr. 22 "Gewerbegebiet ehemaliges Telekomlager" wird somit als vorzeitiger Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 vor der Aufstellung des Flächennutzungsplanes für die Einheitsgemeinde Coswig (Anhalt) neu aufgestellt, da er für die geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich ist und die beabsichtigten Planungen und Darstellungen dem Flächennutzungsplan nicht entgegen stehen werden.

Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt rd. 3,32 ha.

## **1.2 Gebietsabgrenzung, Berücksichtigung angrenzender Planungen**

Der Plangeltungsbereich umfasst in großen Teilen Flurstücke des ehemaligen Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 4 "FZA - Außenlager Klieken". Hier wurde seinerzeit Baurecht geschaffen für die Deutsche Telekom, im Sinne einer Umtrommelhalle mit Sozialgebäude, Außenlager und Fernmeldezeugamt. Die Nutzung, wie auch das ehemals vorhandene Baurecht sind erloschen.

Aktuell stellt sich die Abgrenzung des Plangebietes wie folgt dar:

- *im Norden* grenzt das Plangebiet an die Anlagen der DB AG, Flurstück 1130;
- *im Osten* an das hier befindliche Gewerbegrundstück mit den Flurstücken 1169/2 und Teilen von 1170/2 sowie das Flurstück 1170/1 der hier weiter verlaufenden Bundesstraße B 187;
- *im Süden* durch Teilflächen der B 187 mit den Flurstücksnummern 363/2, 1188/1, 105/1 und 1170/3.
- *Im Südwesten* befindet sich mit dem Bebauungsplan Nr. 2 "Sondergebiet Ernsting`s Family" das Flurstück 1264 (Betriebsgrundstück), in unmittelbar räumlicher Nähe zum Geltungsbereich, bevor
- *im Westen*, neben der hier weiter verlaufenden Bundesstraße B 187 (Flurstücke 1189/1, 1192/1) sich die Waldflächen im Bereich der Flurstücke 1194 und 1189/2 anschließen.

Alle v. g. Flurstücke befinden sich in der Flur 5 der Gemarkung Klieken.

Der Landschaftsplan Klieken-Buro liegt in abgeschlossener Fassung mit Stand 2006 vor. Er ordnet das Gelände dem bestehenden Gewerbestandort am Bahnhof zu. Im Maßnahmen- und Entwicklungskonzept werden für den Bereich keine vertiefenden Aussagen getroffen. Der aktuelle Zustand des Geländes wird hier als bebaut, voll- oder teilversiegelt angesprochen. Biotopentwicklungen haben im Ergebnis örtlicher Inaugenscheinnahme nach Nutzungsaufgabe kaum stattgefunden.

Weitere an das Bebauungsgebiet unmittelbar angrenzende städtebauliche Planungen, außer dem v. g. Bebauungsplan, existieren nicht. Darüber hinaus befindet sich das gesamte Plangebiet, mit Ausnahme der Bundesstraße B 187, im "Naturpark Fläming/Sachsen-Anhalt" gelegen.

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

Die rechtliche Wirkung des v. g. Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 4 "FZA – Außenlager Klieken" stellt sich durch die jahrelange Nutzungsaufgabe dieses Betriebsareals als erloschen dar. Die Veräußerung des Grundstückes befindet sich in Vorbereitung. Die neue Nutzungsoption für den Standort, im Sinne eines Schwerlasttransportunternehmens, ist nahezu idealtypisch mit Blick auf den bestehenden hohen Versiegelungsgrad der Flächen. Zur Ansiedlung eines derartigen Vorhabens im Kontext des vorliegenden Bebauungsplanes wird es erforderlich, den vorliegenden Bebauungsplan zur Nachnutzung des Altgewerbestandortes aufzulegen und Festsetzungsgegenstände zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Erschließung des Plangebietes und zur Grünordnung Gegenstand der Bebauungsplansatzung werden zu lassen. Mit vorliegendem Bebauungsplan präferiert die Stadt Coswig (Anhalt) nunmehr eine Angebotsplanung für eine dauerhafte gewerbliche Entwicklung des



Standortes gegenüber dem vormalig rein investorenbezogenen Vorhaben- und Erschließungsplan aus den 1990er Jahren.

Dieser Festsetzungsumfang, im Zusammenhang mit der gegenwärtig geplanten Ansiedlung, welche aber auch für jedwedes andere Unternehmen ein hohes Maß an Flexibilität im Umgang mit dem zur Verfügung stehenden Grund und Boden gewährleisten würde, stellt sich als flexibel nutzbares Angebot in diesem Teilbereich der Stadt Coswig (Anhalt) dar. In diesem Kontext wird auch im südlichen Geltungsbereich ein Teilabschnitt der Bundesstraße B 187 in den Geltungsbereich einbezogen. Vorbehaltlich der ggf. vorhandenen Notwendigkeit einer Anpassung des Knotens B 187/Bahnhofstraße werden hierfür die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen über den Bebauungsplan gesetzt. Das bedeutet konkret, dass im vorliegenden Fall der Bebauungsplan ersetzend für das ansonsten in diesem Zusammenhang durchzuführenden Planfeststellungsverfahren wirken würde und die erforderlichen Inhalte, in Bezug auf die Abwägung, über das Bebauungsplanverfahren entschieden werden müssten.

Im weiteren Planverfahren wird zu prüfen sein, inwiefern die v. g. Option in Anspruch genommen werden muss. Ggf. kann der Plangeltungsbereich bei ausreichenden räumlichen Verhältnissen, im Sinne der Beibehaltung der derzeitigen Knotenpunktsituation, dann auch verringert werden und die Festsetzung der Verkehrsflächen der B 187 im in Rede stehenden Bereich entfallen.

Mit vorliegendem Bebauungsplan geht die Stadt Coswig (Anhalt) im Grundsatz einen wichtigen Schritt hinsichtlich der Arrondierung des dezentralen Gewerbestandortes am Bahnhof Klieken. In diesem Sinne hat die Stadt Coswig (Anhalt) die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 beschlossen, um die städtebauliche Ordnung und Entwicklung in diesem Bereich positiv zu lenken und damit die Sicherung einer stabilen Gewerbeentwicklung durch sozial gerechte, umweltschonende Bodennutzung einzuleiten. Dieser Notwendigkeit hat der Stadtrat der Stadt Coswig (Anhalt) mit dem Aufstellungsbeschluss zu vorliegender Bauleitplanung vom 28.05.2009 entsprochen.

Die Voraussetzungen für gutes Zusammenleben in der Stadt Coswig (Anhalt) werden maßgeblich durch die Nutzung von Chancen zur Erhöhung der Bruttowertschöpfung gelegt, wenngleich diese immer auch im Zusammenhang mit der Fortentwicklung der naturräumlichen Potentiale der Stadt gesehen werden müssen. Somit ist es erklärtes Ziel, im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung den vorliegenden Standort in eine nachhaltige Strategie zur siedlungsfunktionalen und strukturellen Stärkung der Gesamtstadt einzubinden. Die bisher fehlenden Aussagen des Flächennutzungsplanes zur Verkehrerschließung, zur prinzipiellen Grünordnung und baulichen Nutzung werden durch die rechtsverbindliche Konkretisierung im vorliegenden Plangeltungsbereich vorweggenommen.

Auf Grund der wirtschaftlich angespannten Situation auf dem Arbeitsmarkt und der Notwendigkeit, flexibel gewerblich zu nutzendes Bauland zur kurzfris-

tigen Nutzung, zur Etablierung neuer Betriebsstandorte bereit stellen zu können, schafft der vorliegende Bebauungsplan verbindlicher Baurecht und bewältigt vor dem Hintergrund der festgesetzten Nutzungen, städtebauliche Konflikte in Bezug auf die angrenzenden Bereiche. Auch hieraus resultiert letztendlich die Festlegung des Geltungsbereiches der vorliegenden Planung.

Die Globalisierung der Märkte erfordert zunehmend kurzfristige Entwicklungsentscheidungen für Firmenstandorte, wie bspw. dem vorliegenden, so dass eine maßvolle Flächenentwicklungspolitik für zeitgemäße Ansiedlungserfordernisse von Unternehmen mit vorliegendem Bebauungsplan durch die Stadt Coswig (Anhalt) betrieben wird. Mit vorliegendem Bebauungsplan sieht die Stadt Coswig (Anhalt) somit einen wichtigen Entwicklungsimpuls für die Erhaltung und Neuschaffung gewerblicher Arbeitsplätze und damit die Wirtschaftskraft der Stadt Coswig (Anhalt).

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

1. Die Abwanderung von Arbeitskräften aus der Region Coswig (Anhalt), respektive den umliegenden Gemeinden soll weiter verringert werden, damit der anhaltende Bevölkerungsschwund mit dieser Ursache aufgehalten und die Umkehr zu weiter sich stabilisierenden bzw. anwachsenden Beschäftigungsverhältnissen und sinkender Arbeitslosigkeit erreicht werden kann. Allein durch die Ansiedlung des avisierten Schwerlastverkehrsunternehmens werden kurzfristig 20 Voll- und Teilzeitarbeitsplätze entstehen.
2. Die Möglichkeit, den im Ergebnis der Wende nachgenutzten und heute in gutem substantiellen Zustand befindlichen Gewerbestandort nicht als Brache verfallen zu lassen und so nur sehr schleppend eine Vermarktung perspektivisch realisieren zu können, muss ausgeschlossen werden.
3. Die Chance, die optimale Anbindung an die Bundesstraße B 187 mit sehr kurzer Erreichbarkeit der Autobahn BAB 9 zu nutzen und einen Unternehmensstandort zu reaktivieren, der für die stetig wachsende Speditions- und Logistikbranche sich als interessant zeigt, muss genutzt werden. Dies gelingt nur bei bestehendem verbindlichen Baurecht auf den in Rede stehenden Flächen und ermöglicht so kurze Reaktionszeiten auf die Umsetzung von Investitionsentscheidungen am Standort.

In den v. g. drei Punkten befindet sich die Stadt Coswig (Anhalt) insgesamt in Übereinstimmung mit den konkreten Zielen der Raumordnung zur Regionalentwicklung, in dem sich der Bebauungsplan am Standort Coswig (Anhalt)/Klieken gemäß 5.4.1.2 des Regionalen Entwicklungsplanes für die Region Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W), welcher hier einen Schwerpunkt für Industrie und Gewerbe auf Grund der günstigen Infrastrukturanbindung ausweist, befindet. Die in der Nachbarschaft befindlichen Flächen des "Natur-

parks Fläming/ Sachsen-Anhalt" mit ihren naturschutzfachlichen Rahmenbedingungen werden durch die funktionale Ordnung der Nutzungsinhalte vorliegender Bebauungsplanung gewahrt.

Nach geltendem Planungsrecht ist eine in der beabsichtigten Form angestrebte bauliche Nutzung gemäß § 34 oder 35 BauGB am vorgesehenen Standort nicht zulässig. Aus diesem Grund ist die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich. Auf Grund des nunmehr für den vorliegenden Plangeltungsbereich bestehenden hohen Veränderungsdrucks käme es zu einer 100%igen Auslastung des Gewerbebestandes am Bahnhof Klieken. Somit ist die vorliegende Bebauungsplanung für die Stadt Coswig (Anhalt) letztendlich eine raumbedeutsame Standortentwicklung. Hierbei ist abschließend auch zu berücksichtigen, dass einerseits die Betriebsfläche pro Arbeitskraft in den letzten Jahren gewachsen ist und andererseits heute durch Rationalisierungsmaßnahmen auch weniger Arbeitskräfte pro Betrieb benötigt werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 "Gewerbegebiet ehemaliges Telekomlager" erfolgt ein wichtiger Beitrag hinsichtlich der gewerblichen Stabilisierung im ländlichen Raum des westlichen Landkreises Wittenberg. Alternative Standorte mit vergleichbar flexibel, wie verkehrsgünstig entwickelbaren Konditionen befinden sich im gesamten Stadtgebiet von Coswig (Anhalt) nicht, weder nördlich der B 187 - unmittelbar westlich des Stadtgebietes, noch im Bereich des Gewerbe- und Industriegebietes Nord - im Umfeld des Antonienhüttenweges, da von hier ausgehende Spezialverkehrs- und Schwerlasttransportunternehmen, wie das vorliegend avisierte, eine wesentliche Belastung von Teilen der Stadt Coswig (Anhalt) durch An- und Abfahrtsverkehre mit sich bringen würden.

Die im weiteren zwischen dem Netto-Logistikzentrum und der Firma WS Coswiger Wellpappe südlich der B 187 gelegenen Flächen stehen gegenwärtig nicht zur Disposition bzw. würden in der Charakteristik ihrer Standortbedingungen dem vorliegenden Geltungsbereich, hinsichtlich der zu bewältigenden Konflikte gleichkommen. Damit ist eine alternative Standortfindung im Stadtgebiet Coswig (Anhalt) vor dem Hintergrund des vorliegend beabsichtigten Nutzungsumfangs gegenwärtig nur mit zusätzlichen Restriktionen/ Kompromissen vorstellbar und wird daher von der Stadt Coswig (Anhalt) als nicht tragfähig angesehen.

## **2.0    UNTERSUCHUNGEN DER UMWELTRELEVANZ DES BEBAUUNGSPLANES - UMWELTBERICHT**

Der hiesige Bebauungsplan wird auf der Grundlage der gesetzlichen Regelungen des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 01.03.2010 (BGBl. I S. 2542) erstellt. Daher werden die von der Planung berührten Umweltbelange unter Berücksichtigung der diesbezüglichen Vorgaben des geänderten Gesetzes zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung aus dem Jahr 2005 – UVPG abschließend als Umweltprüfung nach dem Baugesetz abgehandelt. Die im Zuge des Scoping erbrachten Informationen sind in die aktuelle Planfassung eingegangen. D. h., der gesamte Vorgang wird Teil des Aufstellungsverfahrens im Rahmen der Bauleitplanung und bedarf keines gesonderten Verfahrens. Unabhängig davon verbleibt die Pflicht zur Prüfung der Umweltverträglichkeit in nachfolgenden Zulassungsverfahren je nach Anlagen- oder Betriebseigenschaften.

Für den Bau eines Vorhabens für das, wie im vorliegenden Fall, in "Sonstigen Gebieten" ein Bebauungsplan aufgestellt wird, besteht nach Anlage 1 UVPG Nr. 18.8 die Pflicht zur allgemeinen Vorprüfung der Einzelfälle gemäß dem Kriterienkatalog der Anlage 2. Hierbei handelt es sich um eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der unter Anlage 2 des Gesetzes aufgeführten Kriterien. Die Kriterien beziehen sich auf projekt- und standortbezogene Merkmale der möglichen Auswirkungen des Vorhabens.

Weiterhin verbleibt auch die Pflicht, im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß §§ 14 ff NatSchG LSA i. V. m. § 1a BauGB zu ermitteln sowie deren Vermeidung, Minimierung und Kompensation verbindlich zu regeln. Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgt als biotopwertbezogenen Berechnung anhand des sog. LSA-Modells. Die entsprechend zu ermittelnden naturschutzrechtlich begründeten Vermeidungs-, Verminderungs- und Kompensationsmöglichkeiten erhalten über die Aufnahme in die Festsetzungen des Bebauungsplanes Rechtsverbindlichkeit.

### **2.1    Grundlagen**

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

Mit dem Bebauungsplan Nr. 22 "Gewerbegebiet ehemaliges Telekomlager" soll ein inzwischen von der Telekom aufgegebenen Standort einer neuen gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Dabei kann auf die bestehende technische Infrastruktur sowie günstige Verkehrsanbindungen zurückgegriffen werden. Die Festsetzungen umfassen neben der Darstellung der gewerblichen Bauflächen auch die auf dem Gelände bestehenden Retentionsmulden sowie die randlichen Freiflächen. Hinsichtlich der Nutzung von Grund und Boden sind keine wesentlichen, über das jetzige Maß hinaus gehenden Versiegelungen vorgesehen.

## 2.1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachplanungen und Gesetzen

### Fachgesetze und Fachplanungen

- BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung vom 23. 09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 01.03.2010 (BGBl. I S. 2542)
- BNatSchG: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) Artikel 1 des Gesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010
- UVPG: Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1757/2797), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22.12.2008 (BGBl. S. 2986)
- WG LSA: Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt in der Bekanntmachung der Neufassung vom 12.04.2006 (GVBl. S. 248)
- LRP: Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Anhalt-Zerbst
- LP: Landschaftsplan Klieken-Buro, 2005-2006
- REP A-W-B: Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Wittenberg-Bitterfeld , in Kraft getreten 24.12.2006

### Die Umweltschutzziele sind zusammenfassend folgende

- Nutzung vorhandener günstiger Infrastrukturanbindungen (Auslastung, Konzentration, Synergieeffekte)
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Priorität der Nachnutzung/Umnutzung vorhandener Standorte (vor Neuanlage/-erschließung)
- Erhaltung/Schaffung gesunder Arbeits- und Lebensverhältnisse;
- Ausgleich des gem. §§ 14 ff BNatSchG i. V. m. § 1a BauGB durch das Vorhaben hervorgerufenen Eingriffs soweit als möglich im Plangebiet
- Begrünung unbebaubarer Grundstücksflächen unter Einbeziehung des Bestandes
- Eingrünung unter besonderer Beachtung der Landschaftsbildwirkung und des Raumeindrucks
- Aufbau zusammenhängender Biotopstrukturen, Anbindung an die umgebende Landschaft
- Aufrechterhaltung von Lebensraumfunktionen für Flora und Fauna, bzw. Erleichterung/Schaffung des Zugangs zu Ausweich- und Ersatzhabitaten in der Umgebung
- Aufnahme des anfallenden Oberflächenwassers an Ort und Stelle
- Minderung kleinklimatischer Negativeffekte

## **2.2 Wahrscheinliche Umweltauswirkungen/Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls**

Für den Bau eines Vorhabens für das, wie im vorliegenden Fall, in "Sonstigen Gebieten" ein Bebauungsplan aufgestellt wird, besteht nach Anlage 1 UVPG Nr. 18.8 die Pflicht zur allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls, da der Prüfwert gemäß Nr. 18.7.2 von 20.000 m<sup>2</sup> bebaubarer Grundfläche erreicht bzw. überschritten wird: durch den Bebauungsplan werden innerhalb des festgesetzten GE von rd. 2,74 ha über die zulässige GRZ von 0,8 knapp 2,2 ha versiegelbare Gewerbefläche ermöglicht. Hierbei handelt es sich um eine überschlägige Prüfung, unter Berücksichtigung der unter Anlage 2 des Gesetzes aufgeführten Kriterien. Die Kriterien beziehen sich auf projekt- und standortbezogene Merkmale der möglichen Auswirkungen des Vorhabens.

### **2.2.1 Merkmale des Vorhabens**

#### **2.2.1.1 Größe des Vorhabens**

Der rd. 3,32 ha große Bebauungsplan Nr. 22 "Gewerbegebiet ehemaliges Telekomlager" wird neben rd. 2,74 ha Gewerbegebieten insgesamt ca. 0,22 ha privater Grünflächen und insgesamt 0,36 ha Straßenverkehrsfläche – einschließlich bestehendem Straßenbegleitgrün von ca. 0,27 ha - vorsehen.

#### **2.2.1.2 Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft**

Der Bebauungsplan sieht überwiegend die planungsrechtliche Sicherung der bestehenden, derzeit nur teilweise genutzten Gewerbeflächen mit einem hohen Anteil Versiegelungsfläche vor. Durch die beabsichtigten Grundflächenzahlen von 0,8 - die bedingt durch die Anforderungen des Betriebes angenommen werden kann - wird die dauerhafte Inanspruchnahme von Grund und Boden im hiesigen Fall wahrscheinlich in erster Linie in Form von weiterer Bebauung auf bereits versiegelten Flächen erfolgen. Unter Beachtung der zulässigen Grundflächenzahl kann stellenweise noch offene versickerungsfähige Bodenoberfläche versiegelt werden, da sie sich nunmehr innerhalb der dargestellten Baufläche befindet. Es handelt sich hierbei um die Grünfläche im Eingansbereich des Geländes. Die Landschafts- und Raumwahrnehmung wird durch die Größe und Höhe der Baukörper verändert.

#### **2.2.1.3 Abfallerzeugung**

Mit der Realisierung des Vorhabens werden wahrscheinlich auch gewerbliche Abfälle erzeugt. Die Entstehung von Sondermüll ist zum Zeitpunkt der vorliegenden Planung nicht bekannt, dessen fachgerechte Entsorgung ist Aufgabe des Erzeugers. Die Ver- und Entsorgung erfolgt zentral.

#### 2.2.1.4 Umweltverschmutzungen und Belästigungen

Mit der Realisierung des Vorhabens entstehen nutzungsbedingt Emissionen. Dabei können verschiedene Quellen unterschieden werden: der Zufahrtsverkehr in das Gewerbegebiet und auf dem Gelände, betriebliche Emissionen, wie Wärme und Wasserdampf, Emissionen der Heizsysteme und ggf. auch produktionsbedingte stoffliche Emissionen, über die derzeit keine Prognose möglich ist. Hingewiesen sei hier auf die entsprechenden Genehmigungspflichten und die gesetzlichen sowie technisch-normativen Maßgaben.

#### 2.2.1.5 Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien

Risiken dieser Art sind zum Zeitpunkt der vorliegenden Planung nicht absehbar. Hinzuweisen wäre hier auf die Empfindlichkeit des Bodens gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen. Bei sachgemäßem Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen sind hier keine akuten Gefährdungen zu erwarten.

### 2.2.2 Standort des Vorhabens

#### 2.2.2.1 Bestehende Nutzung des Gebietes

Das Plangebiet wurde in der Vergangenheit anhand eines Vorhaben- und Erschließungsplanes für die Telekom entwickelt, die Nutzung als Fernmeldezeugamt mit Sozialgebäude, Umtrommelhalle und Außenlager wurde inzwischen aufgegeben. Das Gelände stellt sich als überwiegend versiegelte Lagefläche dar, die lediglich in den Randbereichen offene Grünstreifen und einige Gehölze aufweist. Im östlichen Bereich des Geländes flankieren kleine Rasenflächen die Einfahrten, neben zwei Gebäuden steht etwa mittig im Areal ein offenes Hochregal. Gegenwärtig findet keine nennenswerte Lagerhaltung statt, die Nutzung beschränkt sich überwiegend auf Tätigkeiten in den Gebäuden.

#### 2.2.2.2 Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes

Das Plangebiet wird der Buroer Niederterrasse zugeordnet. Der gesamte Bereich liegt im Übergang des Elbtals (Coswiger Aue) zum Fläming (Kliekener Hochfläche). Als hpnV wäre lt. Landschaftsrahmenplan für den Bereich der sandigen Hochflächen subkontinentaler Eichen-Kiefernwald anzunehmen, tatsächlich stocken in der Umgebung des Plangebietes überwiegend aus Kiefern-Reinbeständen aufgebaute Forsten.

Hinsichtlich der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes ordnet der Landschaftsplan Klieken-Buro das Plangebiet der Siedlungsfläche zu und weist ihm damit in der Beurteilung eine untergeordnete Bedeutung zu. Der Umweltzustand stellt sich auf Grund der intensiven gewerblichen Nutzung und der Lage

zwischen Bundesstraße und Bahnstrecke bereits als stark überprägt und naturfern dar, wäre jedoch bei Aufgabe der Nutzung in einen zumindest naturnäheren Zustand umwandelbar, z. B. durch Entsiegelung der Bodenoberflächen. Ein Erholungswert dieses Bereiches ist aufgrund der derzeitigen Nutzungen, v. a. auch wegen der Lage zwischen Bundesstraße und Bahnlinie nicht vorhanden.

#### 2.2.2.3 Belastbarkeit der Schutzgüter unter Berücksichtigung der Schutzgebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien, Schutzgebiete)

##### 2.2.2.3.1 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete gem. §§ 32-38 BNatSchG, (§§ 44 ff NatSchG LSA):

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 22 "Gewerbegebiet ehemaliges Telekomlager" selbst ist nicht von Schutzgebieten i. o. g. S. betroffen, jedoch befinden sich FFH-Gebietsflächen südlich der B 187 östlich von Klieken in ca. 700 m Entfernung sowie an der Elbe im Westen und Südwesten und Süden bis zu 3,5 km Entfernung von Klieken, die gleichzeitig auch als europäische Vogelschutzgebiete ausgewiesen sind.

Entwicklungsziel ist der Erhalt und die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustands der vorhandenen gemeldeten Lebensräume nach Anhang I und der dafür charakteristischen Arten nach Anhang II der FFH-Richtlinie:

- ausgedehnte Hartholzauenwälder im Komplex mit naturnahem Flusslauf, Wiesen, Altwässern und Weichholzauenresten;
- komplette Vielfalt der Lebensraumtypen in verschiedenster Ausprägung;
- zahlreiche Arten des Anhang II der FFH-RL und der Vogelschutz-RL.
- FFH-Gebiet "Dessau-Wörlitzer Elbauen" DE 4041-304/FFH 0067
- Europäisches Vogelschutzgebiet "Mittlere Elbe einschließlich Steckby-Lödderitzer Forst" DE 4139-401/SPA 0001 LSA

##### 2.2.2.3.2 Naturschutzgebiete gem. § 23 BNatSchG (§ 31 NatSchG LSA)

Naturschutzgebiete sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Südwestlich von Klieken – in ca. 850 m Entfernung - erstreckt sich entlang der Elbe das NSG "Saarenbruch-Matzwerder".

##### 2.2.2.3.3 Nationalparks gem. § 24 BNatSchG (§ 30 NatSchG LSA)

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



#### 2.2.2.3.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gem. §§ 25 und 26 BNatSchG (§§ 32 u. 33 NatSchG LSA)

In der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets befindet sich das Biosphärenreservat "Mittel.elbe". Es handelt sich dabei um die Schutzzone III - Entwicklungs- und Regenerationszone mit der vorhandenen Ausweisung als Landschaftsschutzgebiet. Es reicht bis an die Südseite Bundesstraße B 187. Südwestlich von Klieken sind im Biosphärenreservat auch die anderen Schutz zonen vertreten, die sich mit dem Naturschutzgebiet und dessen Kernzone decken. Eine Überlagerung der bestehenden Schutzgebiete mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht nicht, jedoch befindet sich das Plangebiet im Naturpark Fläming/Sachsen-Anhalt, der hier bis an die B 187 reicht.

- Naturpark Fläming/Sachsen-Anhalt
- Biosphärenreservat "Mittel.elbe" BR 0004 LSA
- Landschaftsschutzgebiet "Mittlere Elbe" LSG 0051AZE

#### 2.2.2.3.5 Geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG (§ 37 NatSchG)

Besonders geschützte Biotope sind im Plangebiet nichtvorhanden.

#### 2.2.2.3.6 Wasserschutzgebiete gem. § 19 des Wasserhaushaltsgesetzes oder nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete gem. § 143-144 WG LSA sowie Überschwemmungsgebiete gem. § 32 des Wasserhaushaltsgesetzes (§ 96 WG LSA)

Das Planungsgebiet befindet sich nicht in einem gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebiet, Trinkwasserschutz zonen oder Quellschutzgebiet werden weder im Gebiet noch der näheren Umgebung tangiert.

#### 2.2.2.3.7 Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind

Durch den PKW- und LKW-Verkehr auf der stark befahrenen B 187 entstehen Lärmemissionen, die z. T. auch bis in die Nachtstunden wirken. Ebenso ergeben sich Schallemissionen durch die an der Bundesstraße befindlichen Gewerbe und dem damit verbundenen Ziel- und Quellverkehr mit einem hohen Anteil von LKW. Um die zulässigen Umweltnormen diesbezüglich vor allem während der Nachtstunden einhalten zu können, sind in den jeweiligen Zulassungsverfahren entsprechende Maßgaben nach den einschlägigen Fachgesetzen ergangen. Hinsichtlich der Einhaltung bzw. Überschreitung dieser Regelungen und Werte liegen keine Kenntnisse vor.

#### 2.2.2.3.8 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des Raumordnungsgesetzes

Die Stadt Coswig (Anhalt) ist im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W Ziffer 5.2.3) als Grundzentrum eingestuft. Für das Plangebiet sind die Aussagen aus Punkt 5.4.1.2 des REP zu nennen, der Coswig/Klieken als landesbedeutsamen Schwerpunktstandort für Industrie und Gewerbe, aufgrund der günstigen Infrastrukturanbindung ausweisen.

2.2.2.3.9 In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder -gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind

Im Plangebiet ist kein Baudenkmal vorhanden. In der weiteren Umgebung sind innerhalb der Ortslage Klieken verschiedenen Schutzobjekte anzutreffen.

Das Gartenreich Dessau-Wörlitz trägt seit 2000 den Status Welterbe der UNESCO. Seine Kernzone reicht südlich von Klieken bis an die Elbe. Das Plangebiet befindet sich außerhalb der "Pufferzone", die überwiegend die Grenzen des LSG umschreibt, welches südlich der Bundesstraße endet. Jedoch muss hinsichtlich der Fernwirkung auf das Welterbe in seiner besonderen landschaftsbezogenen Gesamtheit Rücksicht genommen werden, die als bewusst komponierte Kulturlandschaft sowohl reine Nutzflächen als auch sorgfältig gestaltete Bereiche vereint. Sie dient als Hintergrund, vor dem sich die Wirkung der Einzeldenkmale umso besser entfaltet, wobei die Sichtachsen ganz entscheidenden Anteil an der Gesamterscheinung des Gartenreiches Dessau-Wörlitz haben. Aufgrund des geschilderten Denkmalcharakters sind die Blickbeziehungen daher besonders empfindlich gegenüber Veränderungen.

## 2.2.3 Merkmale der möglichen Auswirkungen

### 2.2.3.1 Ausmaß der Auswirkungen (geografisches Gebiet und Bevölkerung)

Das rd. 3,32 ha große Plangebiet befindet sich westlich der Kleinstadt Coswig (Anhalt), nördlich der Ortslage Klieken. Das Gebiet grenzt unmittelbar an die B 187 an und erstreckt sich von dort bis zur Bahnlinie (Haltepunkt Bahnhof Klieken) nach Norden. Im Osten wird es durch die Bahnhofstraße begrenzt, im Westen von Waldflächen.

### 2.2.3.2 Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen

Das Vorhaben besitzt aufgrund der geografischen Lage, der Art und des Maßes der Bebauung sowie der Nutzung keinen grenzüberschreitenden Charakter.

### 2.2.3.3 Schwere und Komplexität der Auswirkungen

Das Plangebiet ist durch vorhergehende, zulässige Nutzungen bereits erheblich überprägt und hinsichtlich der natürlichen Funktionen sowie der Leistungs-

fähigkeit der Umweltgüter stark eingeschränkt. Weitere erhebliche Umweltauswirkungen sind daher in nennenswertem Umfang nicht wahrscheinlich. Lediglich für den bisher unversiegelten Eingangsbereich des Geländes ist das Schutzgut Boden erheblich betroffen, da durch die dort nunmehr mögliche Versiegelung der natürliche Boden entfernt, das Bodenleben zerstört und die Versickerungsfähigkeit auf ein Minimum reduziert werden kann. Es handelt sich um eine Gesamtfläche von ca. 1.200 m<sup>2</sup>, die sich nunmehr innerhalb der Baugrenzen der Gewerbegebietsfestsetzung befindet und unter Einhaltung der zulässigen GRZ je nach Organisation und zukünftiger konkreter Lage der bebauten und unbebauten Flächen entsprechend umgewandelt werden könnte.

Auf die übrigen Umweltgüter wirkt die Planung voraussichtlich in noch unerheblicherer Weise. Auswirkungen auf das Biosphärenreservat sind nicht wahrscheinlich. Erhebliche Auswirkungen auf den Naturpark, das Landschaftsschutzgebiet, das Naturschutzgebiet und auf die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes sind nicht zu erwarten.

#### 2.2.3.4 Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen

Mit der Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes treten die Auswirkungen direkt auf, da sie bauart- und nutzungsbedingt sind. Minimierungen können durch Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf den Freiflächen, emissionsarme Heizanlagen und extensive Dachbegrünungen durchgeführt werden. Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Raumwirkung treten mit der Realisierung der Baukörper unmittelbar und dauerhaft auf

#### 2.2.3.5 Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen

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

#### 2.2.3.6 Zusammenfassung

Durch den Bebauungsplan wird ein Gewerbegebiet auf einem bisher schon entsprechend intensiv genutzten Standort ermöglicht. Aufgrund des bestehenden hohen Versiegelungsgrades wird durch die zulässige GRZ keine Zunahme der Bodenversiegelung ermöglicht, jedoch können im Rahmen gebietsinterner Verlagerungen von Frei- und Nutzflächen in geringem Umfang bisher noch offene Flächen beansprucht werden. Damit kann es lokal zu Eingriffen i. S. d. §§ 14 ff BNatSchG sowie §§ 18 ff NatSchG LSA kommen, von denen jedoch keine erheblichen, zusätzlichen Umweltfolgen erwartet werden. Zur Vermeidung erheblicher nachteiliger Auswirkungen auf das Landschaftsbild können hier die Festsetzungen mit Höhenbeschränkungen und/oder Gestaltungsvorgaben beitragen. Wenn die Höhenbeschränkung über maximale Höhenangaben in Bezug zur Fernwirkung bzw. Einsehbarkeit vom Welterbe

Dessau-Wörlitzer Gartenreich festgelegt werden, sind diesbezüglich wahrscheinlich keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Für das Vorhaben werden derzeit keine erheblichen Veränderungen hinsichtlich der Geräuschentwicklung erwartet, da durch die Bundesstraße und die Bahnstrecke bereits eine erhebliche Grundbelastung vorliegt. Wahrscheinlich muss nach einer adäquaten Lösung bzgl. der Ab- und Auffahrten von LKW auf die Bundesstraße gesucht werden. Die in der Begründung dargelegten Varianten zeigen hierzu Möglichkeiten auf, worüber die nachfolgenden Zulassungsentscheidungen/Verfahren Klärung bringen müssen.

**Im Ergebnis der Vorprüfung des Einzelfalls wurden bei überschlägiger Ermittlung wahrscheinlicher Umweltfolgen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen ermittelt. Die Notwendigkeit zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht demnach nicht.**

## **2.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **2.3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des aktuellen und des zukünftigen Umweltzustands und der Umweltmerkmale (einschließlich Vorbelastung)**

In Vorbereitung des Bauleitplanverfahrens wurde ein schriftliches Scoping zur Abfrage der für das Vorhaben relevanten Umweltinformationen durchgeführt, die eingegangenen Hinweise und Anregungen werden berücksichtigt.

#### **2.3.1.1 Naturräumliche Entwicklung des Vorhabensraums**

Das Plangebiet wird der Klieken/Buroer Niederterrasse im Übergang zur Kliekener Hochfläche zugeordnet. Beide sind gemäß Landschaftsrahmenplan Teil der nächst höheren Landschaftseinheit 1. 7 des Roßlau-Wittenberger Vorfläming. Als heutige potentielle natürliche Vegetation (hpnV) wäre lt. Landschaftsrahmenplan für den Bereich der sandigen Hochflächen subkontinentaler Eichen-Kiefernwald anzunehmen.

Hinsichtlich der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes ordnet der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Anhalt-Zerbst und ebenso der Landschaftsplan Klieken-Buro das Plangebiet der Siedlungsfläche zu und weist ihm damit in der Beurteilung eine untergeordnete Bedeutung zu.

### **Umweltauswirkungen**

Da der Bebauungsplanes auf einer bereits intensiv genutzten und entsprechend stark überprägten Fläche entwickelt wird, ergeben sich wahrscheinlich keine erheblichen Umweltnachteile, Auswirkungen ergeben sich diesbezüglich in erster Linie hinsichtlich der Landschaftsbildwirkung. Bisher unberührter Naturraum wird nicht beansprucht, es wird ein anthropogen überformter Bereich durch Nutzungswandel verändert.

### ***Keine erheblichen Beeinträchtigungen***

### 2.3.1.2 Vorhandene Flächennutzungen und umweltrelevante Vorbelastungen

Das Plangebiet weist in Teilbereichen bestehende Bebauung auf und ist in weiten Teilen als befestigte und hoch versiegelte Fläche anzusprechen. Der Umweltzustand stellt sich auf Grund der intensiven Inanspruchnahme von Grund und Boden als überprägt und naturfern dar, wäre jedoch bei Aufgabe der Nutzung – beispielsweise durch Entsiegelung - in einen naturnäheren Zustand umwandelbar. Erholungsfunktionen werden von diesem Bereich aufgrund der derzeitigen Nutzung bzw. Gestaltung nicht erfüllt.

Die bestehenden Vorbelastungen werden, um Wiederholungen zu vermeiden, im Zuge der sich hier im Text anschließenden schutzgutbezogenen Erläuterungen aufgeführt.

### 2.3.1.3 Schutzgut Mensch

Auf den Menschen einwirkender Verkehrslärm entsteht aktuell hauptsächlich durch den Verkehr auf der B 187, der in das Plangebiet hinein wirkt. Ebenso wirkt der vom Eisenbahnverkehr ausgehende Lärm in die Fläche. Wohnnutzungen und sonstige empfindliche Nutzungen oder Funktionen, z. B. als Erholungsstätte, werden gegenwärtig im Planungsgebiet und seiner Nachbarschaft nicht konstatiert. Empfindlichere Nutzungen sind erst jenseits der Bundesstraße in Form von Wohnbebauung am nördlichen Ortsrand von Klieken vorhanden.

### **Umweltauswirkungen**

Auswirkungen auf empfindliche Nutzungen außerhalb des Planungsgebietes sind unwahrscheinlich, da diese sich südlich der Bundesstraße befinden, die aktuell die bedeutenste Lärmquelle darstellt. Zudem befindet sich zwischen der Wohnnutzung am Ortsrand von Klieken und der Bundesstraße als weiterer Emittent das Logistikzentrum der Firma Ernsting's Family, dessen - im wesentlichen auch verkehrsbedingte - Schallemissionen aber im Zulassungsverfahren so geregelt wurden, dass keine unbewältigbaren erheblichen Umweltauswirkungen verblieben.

Die - vom Plangebiet aus gesehen - nächst liegende Wohnbebauung am Ortsrand von Klieken (Bahnhofstraße, Zur Tanne) befindet sich in ca. 200 m Entfernung und wird zur Bundesstraße hin von einem ca. 100 m tiefen Waldstreifen abgeschirmt.

### **Keine erheblichen Beeinträchtigungen**

### 2.3.1.4 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Der Geltungsbereich selbst stellt sich dort, wo noch keine Versiegelung besteht, als wenig strukturierte Grünfläche dar, die entweder als Scheerrasen

oder mit spärlichem Gehölzbewuchs versehen ist. Hinsichtlich der Natürlichkeit ist damit eine fast vollständige Überprägung zu konstatieren. Flurgehölze oder sonstige gliedernde Landschaftselemente sind nicht vorhanden. Im Einfahrtsbereich befinden sich kleine naturferne Zieranlagen (Scheerrasen, Ziergehölze). Hinsichtlich der Lebensraumfunktionen ist keine Bedeutung mehr vorhanden.

### **Umweltauswirkungen**

Die Bebauung oder Versiegelung von Freiflächen führte bereits in der Vergangenheit durch die Vornutzung zum Verlust von Lebensraum für Flora und Fauna. Trotz der bestehenden intensiven Nutzungen und Überprägungen ergeben sich ggf. weitere Beeinträchtigungen, wenn die noch vorhandenen Grünflächen überplant werden und das mit Gehölzverlusten einher geht.

Über möglicherweise gefährdete Nist- und Brutstätten wurden bisher keine Angaben gemacht, es liegen auch keine aktuellen Anzeichen vor, daher wurden keine gesonderten Erhebungen durchgeführt. In Frage kommen dafür aber in erster Linie die Gehölzbestände außerhalb des Plangebietes am Bahnhof (alte Allee) und im westlich angrenzenden Waldgebiet. Die Frage ist abschließend vor Baubeginn zu klären, ggf. sind dann Schutzvorkehrungen nach Maßgaben der zuständigen Behörden zu treffen. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Naturschutzrechtes gelten unmittelbar.

Beeinträchtigungen für Flora und Fauna in Folge ggf. zusätzlicher, dauerhafter Flächeninanspruchnahme sind lokal begrenzt auf die wenigen, noch unversiegelten Flächen. Eine darüber hinaus – über die Grenzen des Plangebietes – gehende erhebliche Auswirkung für das Schutzgut Pflanzen und Tiere ist vor dem Hintergrund der derzeit bereits nur noch sehr eingeschränkt vorhandenen Lebensraumfunktionen nicht in erheblicher Relevanz zu erwarten.

### ***Keine erheblichen Beeinträchtigungen***

#### **2.3.1.5 Schutzgut Boden**

Im Plangebiet vorherrschend sind pleistozäne Talsande, aus denen sich Sand-Rosterden und Ranker entwickelten. Sandböden sind wegen des geringen Anteils bindigen Materials und des schnellen Wasserabflusses gegen eindringende Schadstoffe schlecht geschützt, die Pufferung und Bindung von Schadstoffen ist entsprechend gering.

Der Geltungsbereich selbst stellt sich durchgängig als durch mehr oder weniger intensive Nutzung hinsichtlich der Natürlichkeit bereits dauerhaft verändert und überprägt dar. Die Bodenfunktionen sind in den versiegelten/ bebauten Bereichen bereits stark eingeschränkt bzw. nicht mehr vorhanden.

### **Umweltauswirkungen**

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

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

Im vorliegenden Fall wird durch die Darstellungen des Bebauungsplanes die Versiegelung einer bisherigen Freifläche auf rd. 1.200 m<sup>2</sup> ermöglicht. Allerdings kann dies nur im Rahmen der zulässigen Gesamtversiegelung von 80 % der Grundfläche im Gewerbegebiet stattfinden, die bereits mit der aktuellen Situation nahezu erreicht wird. Die Verschiebung von Flächennutzungen in Folge der Neuorganisation des Gebietes kann sowohl zur Beanspruchung bisher offener Fläche als auch zur Aufgabe bisheriger Versiegelungsfläche führen. Eine nennenswerte, über das jetzige Maß hinaus gehende Gesamtversiegelung ist demnach nicht zu erwarten.

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

***Keine erheblichen Beeinträchtigungen innerhalb des Gesamtgebietes, lokal begrenzt, sowohl erhebliche Beeinträchtigungen durch Neuversiegelung als auch Verbesserungen durch Aufgabe von Versiegelungsfläche möglich***

#### 2.3.1.6 Schutzgut Wasser

Im Plangebiet und in seiner näheren Umgebung besteht kein Oberflächen-gewässer, jedoch ist die gesamte Topographie durch die Elbe sowie das vom Fläming anströmende Wasser bestimmt.

Die bereits bestehenden Versickerungsmulden im Plangebiet sollen weiterhin zur Aufnahme des anfallenden Niederschlagswassers dienen. Der sandige Boden ist gut durchlässig, oberflächennahe Grundwasserleiter sind nicht vorhanden, über Schichtwasser liegen keine Angaben vor.

Bis unter 6 m Gelände wurde im Januar 1993 kein Grundwasser angeschnitten. Bei einer Brunnenbohrung wurde das Grundwasser in einer Tiefe von 13 m unter Gelände eingemessen, insgesamt wird von einem Grundwasserstand von mehr als 10 m unter GOK ausgegangen<sup>2</sup> Die Grundwasserfließrichtung verläuft in südwestlicher Richtung zur Elbe hin.

#### **Umweltauswirkungen**

Besondere Gefährdungspotentiale hinsichtlich in den Bodenwasserhaushalt einwirkender, zukünftiger Nutzungen sind mit dem Vorhaben erkennbar nicht verbunden, da bereits der überwiegende Teil der Nutzflächen stark versiegelt

---

<sup>2</sup> Ingenieurbüro für Baugrunduntersuchungen Rainer Röcke: Hydrologisches Gutachten, Dessau, 20.01.1994

ist. Sofern bei Tiefbauarbeiten im Plangebiet Grundwasserabsenkungen erforderlich sind, ist das Grundwasser mindestens vor Beginn der ersten Maßnahmen auf relevante Schadstoffe zu untersuchen.

Der Verlust von Versickerungsfläche für anfallendes Niederschlagswasser ist als Folge dauerhafter Flächeninanspruchnahme nachteilig und dauerhaft, bleibt allerdings lokal begrenzt und geht nicht über das bisherige Maß hinaus. Bisher war das Aufnahmepotential der vorhandenen Versickerungsmulden ausreichend dimensioniert, so dass im Plangebiet anfallendes Oberflächenwasser auch weiterhin nach Möglichkeit vor Ort versickert werden soll. Eine wasserrechtliche Genehmigung gemäß § 11 WG LSA für die bestehenden Anlagen liegt vor.

***Keine erheblichen Beeinträchtigungen innerhalb des Gesamtgebietes, lokal begrenzt, sowohl erhebliche Beeinträchtigungen durch Neuversiegelung als auch Verbesserungen durch Aufgabe von Versiegelungsfläche möglich***

#### 2.3.1.7 Schutzgut Klima / Luft

Es ist von einer klimatischen Vorbelastung durch die Lage zwischen Bundesstraße und Bahnstrecke sowie die Nähe zur Autobahn, aber geländebedingt guten Durchlüftungsverhältnissen i. S. d. freien Durchströmbarkeit und des ungehinderten Luftabflusses auszugehen. Der Landschaftsrahmenplan gibt als mittlere Jahrestemperatur 8,8°C an (Juli 18,3°C, Januar 0,5°C) und als durchschnittlichen Niederschlag 570 mm/Jahr, das Gebiet wird dem Klimabezirk "Elbaue" zugeordnet. Die Durchlüftung und der Luftabfluss sind bedingt durch die Hochflächen des Fläming und das Elbtal als Luftaustauschbahn gewährleistet.

#### **Umweltauswirkungen**

Mit der dauerhaften Flächeninanspruchnahme durch Bebauung und Versiegelung werden wärmespeichernde Körper und Flächen geschaffen, die sich gegenüber der Umgebung stärker aufheizen und langsamer abkühlen. Erhebliche Auswirkungen auf das lokale Kleinklima sind auf Grund der insgesamt guten Durchlüftungssituation und der vorhandenen klimatischen Wirkfaktoren auf das Planungsgebiet beschränkt und für die Umgebung nicht in erheblichem Maß als wahrscheinlich zu erwarten.

***Keine erheblichen Beeinträchtigungen***



### 2.3.1.8 Schutzgut Landschaft

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

Gegenwärtig ist das Plangebiet nicht erholungsgeeignet. Die von Erholungssuchenden bevorzugten Wegeverbindungen befinden weit außerhalb des Geltungsbereiches, südlich von Klieken an der Elbe oder im Nordosten in den Waldgebieten des Fläming.

#### **Umweltauswirkungen**

Von den dauerhaften Nutzungen in Form neuer Bebauung im Plangebiet sind keine erheblichen, nachteiligen Auswirkungen auf die Erholungsfunktionen zu erwarten.

Von Auswirkungen auf das Landschaftsbild und das Landschaftserleben ist anhand der Dimension und der Höhe zukünftiger Baukörper nur dann auszugehen, wenn die Bauten aus der Ferne sichtbar sind und den Raumeindruck verändern. Um dies zu vermeiden, werden im Bebauungsplan maximale Höhen festgesetzt, so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen erwartet werden.

#### ***Keine erheblichen Beeinträchtigungen***

### 2.3.1.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet ist kein Baudenkmal vorhanden. In der weiteren Umgebung sind innerhalb der Ortslage verschiedenen Schutzobjekte anzutreffen.

Das Dessau-Wörlitzer Gartenreich trägt seit dem Jahr 2000 den Status Welterbe der UNESCO. Seine Kernzone reicht südlich von Klieken bis an die gegenüber liegenden Ufer der Elbe.

Die Besonderheit dieses flächenhaften Denkmalcharakters ergibt sich aus dem Zusammenspiel einer Vielzahl von Baudenkmalen mit der Umgebung, die als bewusst komponierte Kulturlandschaft sowohl reine Nutzflächen als auch sorgfältig gestaltete Bereiche vereint. Sie dient als Hintergrund, vor dem sich die Wirkung der Einzeldenkmale umso besser entfaltet, wobei die Sichtachsen ganz entscheidenden Anteil an der Gesamterscheinung des Gartenreichs Dessau-Wörlitz haben. Aufgrund des geschilderten Denkmalcharakters sind die Blickbeziehungen daher besonders empfindlich gegenüber Veränderungen.

### **Umweltauswirkungen**

Das Plangebiet befindet sich ca. 200 m entfernt nördlich der Ortslage Klieken auf fast ebener Fläche, bevor das Gelände zum Vorfläming hin weiter ansteigt. Die Einsehbarkeit von den Elbniederungen aus ist kaum gegeben.

Wenn die im Bebauungsplan festzusetzenden Höhenbeschränkungen in Bezug auf die Fernwirkung auf das Gartenreich eingehalten werden, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen diesbezüglich zu erwarten.

### ***Keine erheblichen Beeinträchtigungen***

#### 2.3.1.10 Schutzgebiete

In der weiteren Umgebung des Plangebiets befindet sich das Biosphärenreservat "Mittel-elbe". Es handelt sich dabei um die Schutzzone III - Entwicklungs- und Regenerationszone mit der vorhandenen Ausweisung als Landschaftsschutzgebiet "Mittlere Elbe". Im Naturschutzgebiet "Saarenbruch-Matzwerder" südwestlich von Klieken an der Elbe sind im Biosphärenreservat auch die hohen Schutz-zonen vertreten (gleichzeitig Kernzone NSG).

Östlich von Klieken, südlich der B 187 (westlich der Autobahn) befindet sich eine relativ kleine Teilfläche aus dem FFH-Gebiet "Dessau-Wörlitzer Elbauen", die gleichzeitig zum Europäischen Vogelschutzgebiet "Mittlere Elbe einschließlich Steckby-Lödderitzer Forst" zählt, beide Schutzkategorien erstrecken sich ansonsten großflächig entlang der Elbe.

Entwicklungsziel ist der Erhalt und die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes der vorhandenen gemeldeten Lebensräume nach Anhang I und der dafür charakteristischen Arten nach Anhang II der FFH-Richtlinie: ausgedehnte Hartholzauenwälder im Komplex mit naturnahem Flusslauf, Wiesen, Altwässern und Weichholzauenresten; komplette Vielfalt der Lebensraumtypen in verschiedenster Ausprägung, zahlreiche Arten des Anhang II der FFH-RL und der Vogelschutz-RL.

Die für das FFH-Gebiet genannten Lebensräume und Arten gem. Anhang I und II der FFH-Richtlinie kommen hauptsächlich auf der südlichen Seite der Elbe - dem Coswiger Heger – sowie südwestlich von Klieken im Bereich des Altarms der Elbe vor, so dass eine Berührung oder Beeinflussung durch das B-Plan-Gebiet nicht besteht. Gesetzlich geschützte Biotop-e sind im Plangebiet nicht vorhanden, jedoch sind in der Umgebung am Bahnhof schützenswerte Gehölzbestände, wie z. B. die alten Alleebäume, zu nennen. Der Naturpark Fläming/Sachsen-Anhalt reicht bis an die B 187 und schließt damit auch das Plangebiet ein.

### **Umweltauswirkungen**

Nachteilige Auswirkungen auf das Biosphärenreservat und Vorranggebiet für Natur und Landschaft sowie das FFH-Gebiet (FFH-Gebiet "Dessau-Wörlitzer

Elbauen", EU-Vogelschutzgebiet "Mittlere Elbe einschließlich Steckby-Lödderitzer Forst") sind aufgrund der Art des Vorhabens, seiner Ausdehnung und der räumlichen Distanz nicht zu erwarten und mit nachteiligen Auswirkungen auf den Naturpark Fläming/Sachsen-Anhalt ist nicht zu rechnen, so dass die Erhaltungsziele (Schutzzwecke und -ziele) voraussichtlich nicht davon beeinträchtigt werden.

### **Keine erheblichen Beeinträchtigungen**

#### 2.3.1.11 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig und untereinander in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und auch Wechselwirkungen aus Überlagerungseffekten und komplexen Wirkungszusammenhängen möglich.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden, Wasser und Luft hinsichtlich von Stofftransporten bzw. Schadstoffpfaden sind derzeit aufgrund des Verkehrsaufkommens auf der Bundesstraße, der Emissionen von der Bahnstrecke und der Autobahn vorhanden.

### **Umweltauswirkungen**

Die Überbauung von Boden im Geltungsbereich führt zwangsläufig auch zum Verlust der Funktionen der Böden, wozu z. B. die Speicherung von Niederschlagswasser zählt. Damit erhöht sich der Oberflächenabfluss, während die Versickerung unterbunden wird. In Anbetracht der gering ausfallenden zusätzlichen Versiegelung im Plangebiet wird hier nicht mit signifikanten Einflüssen gerechnet.

Kumulative Wirkungen mit zusätzlichen negativen Umweltfolgen infolge der Durchführung des Bebauungsplanes werden nicht erwartet, jedoch sind weiterhin Stoffeinträge von den vorhandenen Emittenten der Umgebung zu konstatieren, erhebliche Veränderungen hinsichtlich der bekannten Wechselwirkungen werden nicht erwartet.

#### 2.3.1.12 Zusammenfassung

Erheblich betroffen durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ist das Schutzgut Boden, wenn durch Neuversiegelung der offene Boden entfernt, das Bodenleben zerstört und die Versickerungsfähigkeit auf ein Minimum reduziert wird. Bereits mit der aktuellen Bestandssituation wird die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes mögliche Gesamtversiegelungsrate erreicht. Damit bereitet die Bauleitplanung hier keine zusätzliche Inanspruchnahme von Grund und Boden i. S. d. Vermehrung der Versiegelungsflächen vor, sondern es wird über Verlagerung/Verschiebung von Flächennutzungen die Versiegelung von Freifläche möglich, wenn andererseits Versiegelungsfläche aufgegeben wird.

Hinsichtlich der Emissionsproblematik sind unter dem Aspekt möglicher schädlicher Lärmentwicklung/Schallschutz der Verkehr und Betriebsgeräusche zu beachten, wobei hier derzeit keine wesentlichen Veränderungen im Vergleich zum bestehenden Verkehrsaufkommen der B 187 und dem Bahnverkehr erwartet werden. Schutzwürdige empfindliche Nutzungen, wie Wohngebiete oder Erholungsfunktionen, sind für das Plangebiet und seine Umgebung nicht relevant. Bleibt es beim Status quo diesbezüglich, sind keine umweltrelevanten Erheblichkeiten zu erwarten.

Bei zusätzlicher Bebauung der heute schon überwiegend versiegelten Flächen kommt es zu Erwärmungs- und Verzögerungseffekten bzgl. des Kleinklimas. Aufgrund der offenen Lage und der guten Durchlüftungssituation sind davon jedoch keine signifikanten Veränderungen des Lokalklimas zu erwarten. Unbenommen davon besteht eine Grundbelastung durch die vorhandenen Emittenten in der direkten Nachbarschaft (Bundesstraße, Bahnstrecke) und der Umgebung (Autobahn).

Auf die Umweltgüter insgesamt wirkt die Planung voraussichtlich in nur unerheblicher Weise. Auswirkungen auf das Biosphärenreservat "Mittel Elbe" sind nicht wahrscheinlich. Erhebliche Auswirkungen auf die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes und das Europäische Vogelschutzgebiet sind anhand der geplanten Nutzungsart und der gegebenen räumlichen Distanz nicht zu erwarten (unwahrscheinlich).

## 2.3.2 Entwicklungsprognose des Umweltzustands

### 2.3.2.1 Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung des Vorhabens

Das durch den Bebauungsplan ermöglichte Vorhaben sieht ein Gewerbegebiet vor, wobei der aktuelle Anteil versiegelter Fläche nicht erhöht wird, sondern teilweise durch Neuorganisation intern verlagert werden kann. Damit gehen möglicherweise kleinräumig offene Böden verloren und mit ihnen die entsprechenden Funktionen im Naturhaushalt. Das Landschaftsbild bzw. die Raumwirkung wird durch die neuen Baukörper dauerhaft verändert.

Die Umweltauswirkungen werden, wie im vorhergehenden Kapitel dargestellt, als anlagen- und betriebsbedingte direkte Folgen erwartet, wenn das Vorhaben durchgeführt wird.

### 2.3.2.2 Voraussichtliche Entwicklung ohne das Vorhaben

Wenn das Vorhaben, das der Bebauungsplan vorbereitet, nicht ausgeführt wird, ist mit der Weiterführung der bestehenden Situation eines mehr oder weniger ruhenden Gewerbebestandes zu rechnen. D. h., es würden bei den bestehenden Nutzungen mit den hohen Versiegelungsgraden bleiben, vorhandene Infrastruktur würde nicht genutzt und möglicherweise würde statt dessen an anderer Stelle für gewerbliche Nutzungen zusätzlicher Grund und Boden beansprucht.

### 2.3.3 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zur Kompensation

#### 2.3.3.1 Unvermeidbare Belastungen

Mit der Durchführung des Bebauungsplanes in der gewollten Form sind lokal unvermeidbare Umweltauswirkungen verbunden, die in puncto Bodenversiegelung auch der Eingriffsdefinition des Naturschutzrechtes entsprechen. Jedoch handelt es sich insgesamt nicht um eine Vermehrung der Versiegelungsfläche, sondern um die intern im bestehenden Gewerbegebiet mögliche Verlagerung von Nutz- und Freifläche. Im Zuge der vorgesehenen Nutzungen treten die dargelegten Umweltauswirkungen auf, da sie bau- und betriebsbedingt und von dauerhafter Art sind. Alternativstandorte im Geltungsbereich sind für die neuen Baukörper nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen gegeben.

#### 2.3.3.2 Vermeidung, Verminderung, Kompensation

Grundsätzlich wird hier davon ausgegangen, dass die konstatierten Auswirkungen i. S. von nachteiligen Umweltauswirkungen oder Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit durch geeignete Maßnahmen im Gebiet kompensiert werden können. Bevor dies zum Tragen kommt, sind die Möglichkeiten der Minimierung von Eingriffen und das Vermeiden negativer Auswirkungen im Plangebiet auszuschöpfen.

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

Im Plangebiet sind in erster Linie Maßnahmen zur randlichen Eingrünung und zum Erhalt entsprechender Gehölze vorgesehen. Die durch Ausgleichsmaßnahmen auf den dargestellten Grünflächen des Bebauungsplanes erreichbare Aufwertung entspricht dem Werteverlust, der mit dem zu erwartenden Eingriff einher gehen wird.

## 2.4 Alternativen

Alternativen bzgl. der Anordnung von Bau- und Freiflächen sind innerhalb des Plangebietes aufgrund des angestrebten hohen Nutzungsgrades nicht gegeben, jedoch werden vorhandene Grünflächen soweit als mögliche erhalten und eine durchgängige umlaufende Eingrünung kann entwickelt werden. Im Hinblick auf die Beanspruchung von Grund und Boden und vor allem den sparsamen Umgang mit dieser Umweltressource ist positiv hervorzuheben,

dass hier keine neuen Flächen beansprucht und dem Naturhaushalt entzogen werden, sondern bestehende Nutzflächen und Infrastruktureinrichtungen revitalisiert werden.

## **2.5 Anwendung der Eingriffsregelung / E-A-Bilanzierung**

Als eingriffsrelevant für das hiesige Verfahren des Bebauungsplanes Nr. 22 stellen sich vor allem die Bereiche der nun festgesetzten Gewerbegebiete dar, durch die erstmalig mit einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,8 bisher unbebaute (unversiegelte) Flächen beansprucht werden können. Insgesamt ermöglicht der Bebauungsplan eine Bebauung bzw. Versiegelung innerhalb des Gewerbegebietes im Umfang von rd. 2,2 ha, ohne Überschreitung der GRZ, aktuell sind bereits ca. 2,21 ha versiegelt. Die im Bebauungsplan dargestellte Straßenverkehrsfläche von 0,36 ha ist weit größer als die tatsächlich von der Straße beanspruchte Grundfläche von ca. 0,09 ha. Sie schließt die straßenbegleitenden Grünflächen und Gräben ein, was entsprechend anteilig ermittelt wurde und als Beibehaltung des aktuellen Zustandes in die Bilanz eingegangen ist.

### **Bilanzierung/Bewertungsmodell**

Die Bilanzierung erfolgt abschließend nach dem sog. LSA-Modell<sup>3</sup>. Die Biotoptypen und Nutzungstypen sind der 2004 vom LAU heraus gegebenen "Kartieranleitung zur Kartierung und Bewertung der Offenlandlebensraumtypen"<sup>4</sup> entlehnt, an deren Systematik sich das LSA-Modell orientiert.

---

<sup>3</sup> Richtlinie für die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt), RdErl. des MLU, MBV, MI, MW vom 16.11.2004, geänd. durch RdErl. des MLU vom 24.11.2006

<sup>4</sup> Kartieranleitung zur Kartierung und Bewertung der Offenlandlebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie im Land Sachsen-Anhalt, Landesamt für Umwelt (Hrsg.) 2004

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

**B-Plan Nr. 22**  
**Gewerbegebiet ehem.**  
**Telekomlager**

Nutzungs- / Biotoptyp		Wert- punk- te je m²	Vorher		Nachher	
			Flächen- anteil (in m²)	Biotop- wert	Flächen- anteil (in m²)	Plan- wert
PYY (GSB/GM.)	Grünstreifen: Landschaftsrassen, Retentionsmulden	10	5.400	54.000		
PYY (GSB, HHD, HYC, HEX)	Zierfläche; Scherrassen, Ziersträucher Einzelbäume (Erhalt)	7 *	1.200	8.400		
PYY (GSB, HEX)	Straßenbegleitgrün	10 *	1.640	16.400		
HHA, HHB GSB/GM.	1-zeilige Hecke (lückig) aus heimischen Gehölzen (25 % Anteil)	18	500	9.000		
	Landschaftsrassen (75 % Anteil)	10	1.500	15.000		
VPZ	nahezu voll versiegelte Fläche, verschiedene Materialien	0	18.800	0		
VPZ	Hochregallager, offen	0	2.250	0		
BYI	Gebäude	0	1.050	0		
VSB	Straßenverkehrsfläche	0	860	0		
Planung						
BIY	Gewerbegebiet (GRZ 0,8)	0		0	21.935	0
PYY (GSB/GM.)	GE: Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft: Retentionsflächen/Landschaftsrassen	10		0	2.890	28.900
PYY	GE: zu begrünende Fläche (nicht überbaubare Fläche)	7		0	2.595	18.165
HHA, HHB. GM.	Eingrünung / Grünstreifen: Fläche zum Bepflanzen mit Bäumen und Sträuchern, Krautsäume, Staudenfluren extensive Pflege	15 *		0	1.370	20.550
HHA, HHB	Fläche zum Bepflanzen mit Bäumen und Sträuchern und zum Erhalt	17 *		0	800	13.600
VSB	Straßenverkehrsfläche, voll versiegelt	0		0	860	0
PYY	Straßenbegleitgrün	10		0	2.750	27.500
Summe			33.200	102.800	33.200	108.715

\*= Mittelwert

Biotopwert vorher	102.800
Biotopwert nachher	108.715
Differenz	5.915
Kompensationsrate	105,8%

## **2.6 Zusätzliche Angaben und Zusammenfassung**

### **2.6.1 Fachliche Grundlagen/verwendete Verfahren bei der Umweltprüfung, Schwierigkeiten, Kenntnislücken**

Der Landschaftsplan und der Landschaftsrahmenplan zählen das Plangebiet zur Siedlungsfläche und nehmen keine vertiefenden Äußerungen vor. Faunistische Erhebungen wurden nicht durchgeführt. Im Scoping sind diesbezüglich keine Hinweise ergangen, so dass in Anbetracht der intensiven Nutzungen des Plangebietes auf vertiefende Untersuchungen verzichtet wurde.

Da bisher keine Klarheit über die ggf. notwendige Umgestaltung des Knotens Bundesstraße/Bahnhofstraße herrscht, wurde die Verkehrsfläche für die hiesige Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung mit der Beibehaltung des Status quo bilanziert. Ebenso bisher keinen Niederschlag in der Bilanz fand die in der ländlichen Wegeplanung als Weg Nr. 009\_016 gewünschte Radwegeverbindung, da dieses Projekt noch nicht hinreichend konkretisiert ist. Beide Vorhaben bedürfen - unbenommen der hiesigen Bauleitplanung – eigenständiger Zulassungsentscheidungen, in deren Verfahren die notwendigen Kompensationsleistungen zu regeln sind.

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

- Bebauungsplan Nr. 2 "Sondergebiet für die Firma Ernsting`s Family", Klieken 2005
- Ingenieurbüro für Baugrunduntersuchungen Röcke und Stöber: Gutachten zu den Baugrund- und Gründungsverhältnissen, Dessau, 11.01.1993
- Ingenieurbüro für Baugrunduntersuchungen Rainer Röcke: Hydrologisches Gutachten, Dessau, 20.01.1994

### **2.6.2 Hinweise zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)**

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



Davon unbenommen sollte die Durchführung sämtlicher Inhalte der Festsetzungen des Bebauungsplans – nach dessen Inkrafttreten - durch Ortsbegehung überprüft werden.

### 2.6.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 22 "Gewerbegebiet ehemaliges Telekomlager" umfasst insgesamt rd. 3,32 ha. Anhand der Größe und Nutzungsintensität der Baugebiete ist von einer Gesamtversiegelung von rd. 2,2 ha durch die insgesamt festgesetzten ca. 2,74 ha Gewerbegebiet auszugehen, dazu kommen rd. 0,22 ha private Grünfläche und insgesamt 0,36 ha Verkehrsfläche einschließlich des Straßenbegleitgrüns, das rd. 0,27 ha umfasst. Die innerhalb des Gewerbegebietes versiegelbare Grundfläche von 0,8 wird als Höchstmaß festgesetzt. Wahrscheinlich für die Bau- und Versiegelungsflächen ist der Verlust aller dortigen Bodenfunktionen. Notwendig sind daher Regelungen zum Umgang mit dem anfallenden Oberflächenwasser als Konsequenz des hohen Versiegelungsgrades. Die Grünflächen im Plangebiet sollen der Minderung der Umweltauswirkungen dienen, wozu sie mit Pflanzgeboten für Hecken und Strauchgruppen belegt werden.

Eine direkte Beeinflussung der außerhalb des Plangebiets im Süden befindlichen naturnahen Landschaftsbereiche, negativer Einfluss auf das Naturschutzgebiet "Saarenbruch-Matzwerder", das Biosphärenreservat "Mittelelbe" oder den Naturpark Fläming/Sachsen-Anhalt oder auf die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes und das Europäische Vogelschutzgebiet sind anhand der geplanten Nutzungsart und der gegebenen räumlichen Distanz nicht zu erwarten (unwahrscheinlich), Auswirkungen auf den Naturpark Fläming/Sachsen-Anhalt sind nicht zu erwarten.

Gänzlich vermeidbar sind Umweltfolgen insgesamt nicht, außer die Durchführung des Vorhabens findet nicht statt. Im Plangebiet selbst sollen jedoch soweit als möglich die Umweltfolgen minimiert werden. Dazu zählen die Festsetzungen der GRZ als Höchstmaß der versiegelbaren Fläche von 80 % und Festlegungen zu wasserdurchlässigen Befestigungen sowie Beschränkung der Gebäudehöhen und dem Erhaltungsgebot für bestehende Gehölze, die in die geplanten Eingrünungsmaßnahmen integriert werden. Die durch Neubebauung und Versiegelung hervorgerufenen negativen Auswirkungen sollen durch Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung ausgeglichen werden, was anhand eines für Sachsen-Anhalt bindenden Bewertungsmodells festgelegt wird.

Da das im Bebauungsplan festgesetzte Gewerbegebiet nicht wesentlich über die bereits bestehenden Gewerbeflächen hinaus geht, kann der geringfügig durch Neuversiegelung - infolge Flächenverlagerung - mögliche Eingriff durch Maßnahmen im Gebiet ausgeglichen werden.

### **3.0 PLANINHALT / BEBAUUNGSPLANBEGRÜNDUNG**

#### **3.1 Gewerbegebiet (GE)**

Im Hinblick auf den vorgesehenen Nutzungszweck werden Flächen im Plangeltungsbereich als Gewerbegebiet festgesetzt. Es handelt sich um teilweise bereits überbebaute/befestigte Flächen. Diese Flächen liegen in nördlicher Lage zur B 187 und korrespondieren mit den östlich der Bahnhofstraße befindlichen Gewerbenutzungen.

Die festgesetzte Grundflächenzahl ist unter Berücksichtigung des bereits vorhandenen Versiegelungsgrades und der vorhandenen aufstehenden Gebäude sowie möglicher Neubebauung ausreichend bemessen und im vorliegenden Bebauungsplan als Höchstmaß definiert. Die Überschreitungsmöglichkeiten des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO kommen hier nicht zum Tragen. Zudem setzt die Stadt Coswig (Anhalt) die eingeschossige Bauweise fest. In Erwartung der hier für Speditionsunternehmen typischen Hallenbauten bzw. mit Blick auf die eingeschossige Bauweise der vorhandenen und auch zukünftig nachnutzbaren gewerblichen Bausubstanz wird diese Festsetzung begründet. Insbesondere auch hinsichtlich der abgabenrechtlichen Beurteilung der zukünftigen Baugrundstücke hat sich aus Sicht der Stadt Coswig (Anhalt) die Festsetzung dieses Maßes bewährt.

Die festgesetzten Baugrenzen regeln die zur Verfügung stehenden überbaubaren Grundstücksflächen, welche sich bereits zu einem hohen Anteil als versiegelt darstellen. Zudem setzt die Stadt Coswig (Anhalt) die Höhe baulicher Anlagen mit einer absoluten Bauhöhenbegrenzung fest. Festgesetzt ist hierbei der Höchstpunkt baulicher Anlagen, ausgenommen der in den textlichen Festsetzungen benannten Ausnahmen. Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen erfolgt unter Beachtung des Gebietscharakters und der üblicherweise hier anzutreffenden Baukörper (Produktionshallen, Flachdachbauten usw.) sowie der Fernwirkung zukünftiger Neubebauungen, ausschließlich aus städtebaulichen Gründen. Insbesondere die Einsehbarkeit des Areals aus dem südlich der Elbe angrenzenden UNESCO-Welterbe "Gartenreich Dessau-Wörlitz" wurde hierbei beachtet.

In diesem Zusammenhang wurde die zu errichtende Höhe von Baukörpern mit einer Oberkante von 91,50 m NHN begrenzt. Damit wird das städtebauliche Ziel erreicht, keine profilüberragenden Gebäude im Kontext des festgesetzten Gewerbegebietes zuzulassen. Somit orientiert die Stadt Coswig (Anhalt) auf den Minimierungsgrundsatz im Hinblick auf das Schutzgut Landschaftsbild und trägt diesem im besonderen Rechnung, ohne für die Grundstücksnutzung eine unbillige Härte entstehen zu lassen.

Einzelhandelsunternehmen mit Handel an Endverbraucher und Anlagen für sportliche Zwecke werden als unzulässig im Gewerbegebiet des Plangeltungsbereiches festgesetzt. Damit ist es ausdrücklich das Ziel der Stadt Coswig (Anhalt), den vorliegenden Bebauungsplan inhaltlich auf Kontinuität zu den

anderen, über Bebauungspläne festgesetzten Gewerbegebieten auszurichten, welche dezentral zum Kernstadtgebiet gelegen sind. Hier finden die ausgeschlossenen Nutzungen adäquatere Nutzungsbedingungen. Lediglich eine geringe Verkaufsfläche zum betrieblichen Verkauf an Endverbraucher in einer Größe von bis zu 200 m<sup>2</sup> wird seitens der Stadt Coswig (Anhalt) für angemessen erachtet und dementsprechend als zulässig festgesetzt.

Der Sicherheit des fließenden Verkehrs auf der Bundesstraße B 187 außerhalb geschlossener Ortschaften dient gemäß Fernstraßengesetz (FStrG) die Festsetzung, dass Hochbauten jeder Art bis zu einer Entfernung von 20 m vom Rand der Fahrbahn nicht errichtet werden dürfen. In diesem Sinne handelt es sich bei dieser Festsetzung um eine nachrichtliche Übernahme aus dem Fachplanungsrecht.

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

Für das im Bebauungsplan festgesetzte Baugebiet gelten folgende Ausführungen:

- Werden für die einzelnen Bauvorhaben Grundwasserabsenkungen erforderlich, ist hierfür gemäß §§ 4 und 5 des Wassergesetzes für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 12. April 2006 (GVBl. LSA S. 248) die wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.
- Nach § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA), vom 21.10.1991 (GVBl. LSA S. 368), zuletzt geändert durch Artikel 2 des 3. Investitionserleichterungsgesetzes vom 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 769) sind Befunde mit den Merkmalen eines 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 (9) DenkmSchG-LSA geregelt.
- Die Anschlussbedingungen von Vorhaben an die öffentliche Abwasserkanalisation sind mit dem zuständigen Wasserverband Coswig (Anhalt) durch die jeweiligen Bauherren zu regeln.
- Im Plangebiet befinden sich Grenzeinrichtungen sowie Vermessungsmarken des amtlichen Lage- und Höhenfestpunktfeldes, welche gegebenenfalls durch zukünftige Bautätigkeit zerstört werden können. In diesem Zusam-

menhang 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.

- Auf der Grundlage des § 4 des Abfallgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (AbfG LSA) vom 10.03.1998 (GVBl. LSA Nr. 11/1998), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2004 (GVBl. LSA, S. 852, 853) regeln die öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger durch Satzung die Abfallentsorgung. Gemäß der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Wittenberg (Abfallentsorgungssatzung) besteht zur Abfallentsorgung Anschluss- und Benutzungszwang. Die Abgabe der Abfälle zur Beseitigung ist nur auf den dafür zugelassenen Müllannahmestellen des Landkreises Wittenberg zulässig. Nicht wiederverwertbarer Bodenaushub ist in Abstimmung mit dem Amt für Umwelt und Landwirtschaft des Landkreises Wittenberg zu verbringen.
- Sollten bei Tiefbauarbeiten Grundwasserabsenkungen erforderlich werden, so ist dafür gemäß § 8 Abs. 1 WHG eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 10 WHG erforderlich. Diese Erlaubnis ist rechtzeitig, mindestens 4 Wochen vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Hierfür sind dem Antrag eine kurze Baubeschreibung mit Angabe der Entnahme- und Einleitmenge, der Entnahme- und Einleitstelle, des Zeitraumes der Wasserhaltung und mit Angaben über die örtliche Lage und Lageplan beizufügen.

### **3.2 Grünflächen**

Die im Plangebiet festgesetzten Grünflächen werden als private Grünflächen mit ihrer Zweckbestimmung festgelegt.

Die entsprechend den textlichen Festsetzungen vorzunehmenden Erhaltungs-, Bepflanzungs- und Pflegemaßnahmen dienen sowohl der Eingriffsminimierung wie auch als Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes für das festgesetzte Baugebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (§ 1a Abs. 3 BauGB).

Die privaten Grünflächen mit der Umgrenzungssignatur "Flächen zum Erhalt bzw. zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" sollen sich aus den Eingriffstatbeständen ergebende, anteilige Ausgleichsmaßnahmen in der Lage sein aufzunehmen und darüber hinaus die räumliche Gliederung des Gewerbegebietes, im Übergang zu den umgebenden naturräumlichen Strukturen bewältigen.

### 3.3 Verkehrsflächen

#### - Straßenverkehrsflächen

Das Plangebiet wird über die vorhandene Anbindung an die B 187 erschlossen. Die Aufnahme eines Teilabschnitts der B 187 in den vorliegenden Plangeltungsbereich hat zum Ziel, in diesem Bereich die insbesondere im Kreuzungsbereich notwendigen Verkehrsflächenbreiten festzusetzen, so dass eine Anpassung des Knotenpunktes im Sinne des erforderlichen Bedarfs erfolgen kann.

Die Fahrgeschwindigkeit auf der Bundesstraße beträgt ab der Einmündung Bahnhofstraße  $V_E = 70$  km/h in beiden Richtungen aus/in Richtung Coswig (Anhalt) und  $V_E = 100$  km/h in beiden Richtungen aus/in Richtung Roßlau. Diese Parameter sind vorliegend für die Ein- und Ausfahrtvorgänge aus der Bahnhofstraße (zwischen B 187 und Bahnhof Klieken) maßgebend.

Über diese Einmündungs-/Knotensituation wird nicht nur das in Rede stehende Gewerbegebiet des Plangeltungsbereiches erschlossen, sondern darüber hinaus auch das auf östlicher Seite gelegen Pendant und es werden hier Zu- und Abfahrtsverkehre zum Bahnhof Klieken geführt. Darüber hinaus sind landwirtschaftliche Verkehre zur Erreichung der jenseits der Bahnanlagen gelegenen Feldfluren, teils mit Großtechnik, bei diesen in den Geltungsbereich einbezogenen Verkehrsflächen zu berücksichtigen.

Für ggf. notwendige Veränderungen im Knotenpunktbereich der Bundesstraße B 187/Bahnhofstraße wurde nach § 8a Abs. 1 und Abs. 6 sowie § 9 Abs. 1 und Abs. 3a Fernstraßengesetz (FStrG) die Abstimmung bzw. Beteiligung des Landesbetriebes Bau als Träger der Straßenbaulast vorgenommen. Im Ergebnis dieser Abstimmung wird der Ausbau des Knotens B187/Bahnhofstraße mit Einrichtung zusätzlicher Abbiegespuren als nicht erforderlich angesehen. Die ausreichende Knotenpunktgeometrie im Bestand wurde über dynamische Schleppkurven in prinzipieller Form für das Bemessungsfahrzeug Sattelzug (Fahrzeuglänge 18,75 m) ermittelt und den Verkehrsflächenfestsetzungen in der vorliegenden Form zugrunde gelegt. Resultierend wurden lediglich Aufweitungen zur Anpassung der Fahrbahnausrundung im Einmündungsbereich der Bahnhofstraße, wie auf Abb. 1 zu erkennen, als erforderlich festgesetzt.

Nachstehend werden die Abbildungen 1 bis 3 zur Verdeutlichung des Sachverhaltes eingefügt. Hiermit im Zusammenhang ist auch die Festsetzung von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt für LKW-Verkehre zu verstehen, welche ausschließlich der Verkehrssicherheit in diesem Zu- bzw. Abfahrtsbereich zu den Gewerbestandorten dient. Hiermit soll gewährleistet werden, dass neben der Zuwegung zum nördlich an die B 187 angrenzenden Gewerbegebiet in einem abgestimmten Bereich keine weiteren Zu- und Abfahrtssituationen entstehen, da diese Einmündungsbereiche die erfahrungsgemäß größten Gefahrenquellen für den fließenden Verkehr darstellen. Gleiches gilt sinngemäß für die Festsetzung in dieser Form im Vorfeld der Bahnanlagen im Bereich des Haltepunktes Klieken. Ergänzend informell (teilweise außerhalb des Plangeltungsberei-

ches verlaufend) wurden gemäß RAS-L-95 die erforderlichen freizuhaltenden Haltesichtweiten in der Planzeichnung vermerkt.

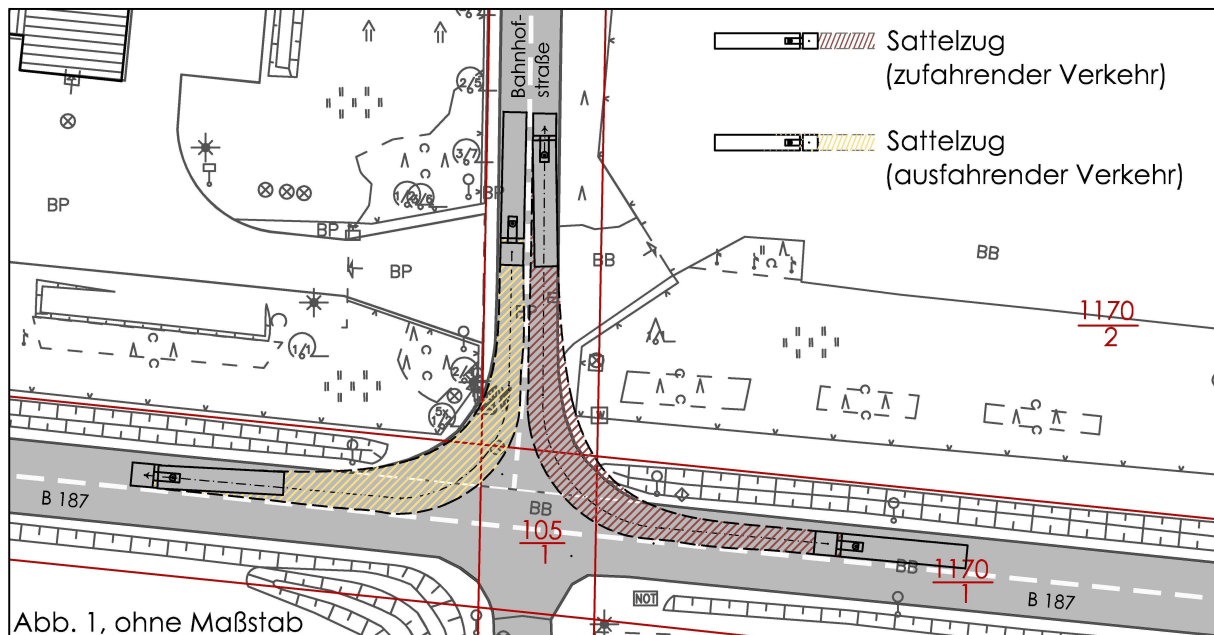
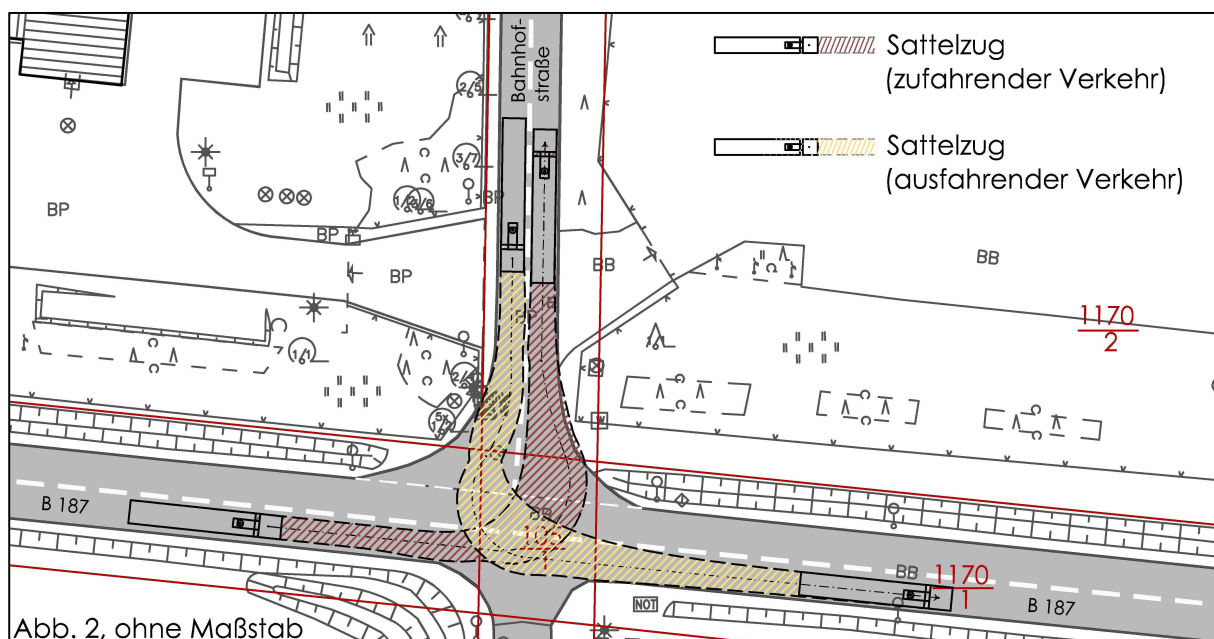


Abb. 1 zeigt die Situation des rechtsabbiegenden Sattelzuges aus Richtung Coswig (Anhalt) kommend, in Richtung Bahnhof Klieken, bei einem aus dieser Richtung auf die B 187 zufahrenden Sattelzug im Gegenverkehr. Infolge des angenommenen Begegnungsfalles kann eine Überführung der Fahrbahnmitte hier ausgeschlossen werden. Dies führt dazu, dass der Innenradius des in die Bahnhofstraße einbiegenden Sattelzuges derzeit zu gering ausgebaut ist und Fahrbahnseitenflächen anteilig mit in Anspruch genommen werden. Die Konsequenz ist eine Verbreiterung/Aufweitung der Fahrbahnflächen in diesem Bereich. Diese Veränderung der Eckausrundung ist im Bedarfsfall durch die Stadt Coswig (Anhalt) als Baulastträger der Bahnhofstraße zu veranlassen. Sie wird Bestandteil der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes.



Bei der Darstellung Abb. 2 erfolgt die Überprüfung der Linksabbiegeverkehre sowohl von der B 187 aus Richtung Roßlau kommend als auch aus der Bahnhofstraße ausfahrend auf die B 187 in Richtung Coswig (Anhalt). Auch hier wird davon ausgegangen, dass die Fahrbahnmitte der Bahnhofstraße nicht überfahren werden soll, was dazu führt, dass der von der B 187 links abbiegende Sattelzug in die Bahnhofstraße einen geringen Teil der Fahrbahnseitenfläche der einmündenden Bahnhofstraße mit beansprucht, wobei hier davon ausgegangen werden kann, dass es sich auf Grund der Geringfügigkeit um den Fahrzeugaufbau und nicht um die Radachsen bezüglich des Überhangs der Schleppkurve handelt. Eine konfliktfreie Begegnung ist hier bei langsamer Fahrt möglich.

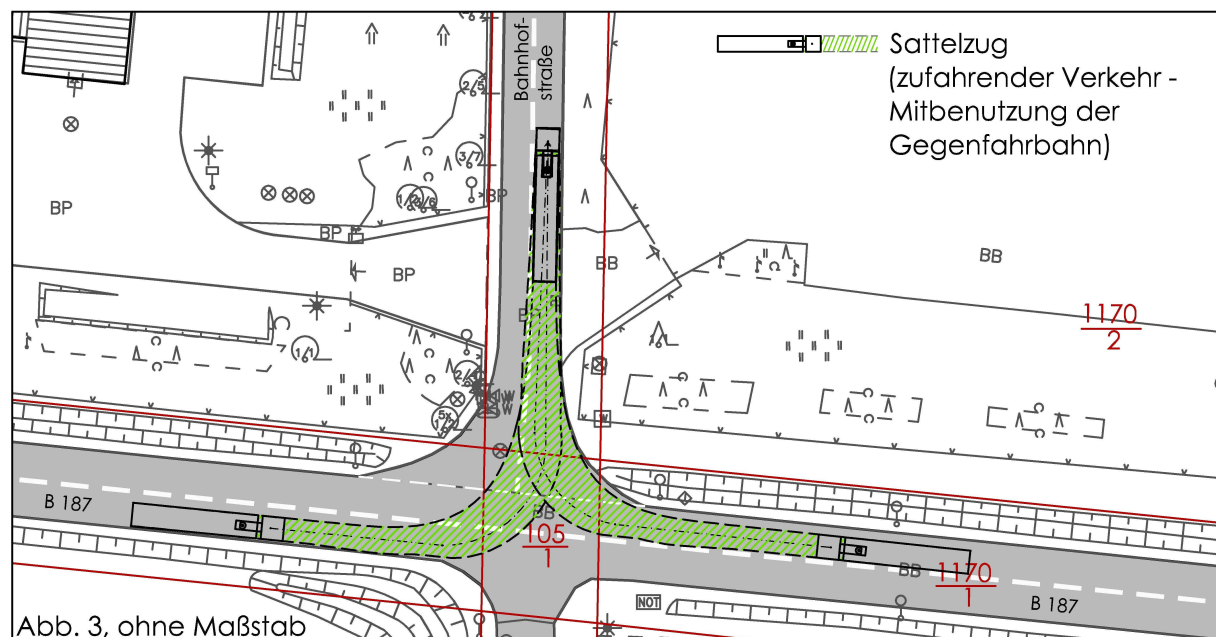


Abb. 3 zeigt Rechts- und Linksabbiegevorgänge in die Bahnhofstraße von der B 187 aus kommend, ohne eine Aufweitung der Einmündungssituation der Bahnhofstraße vornehmen zu müssen. Hierbei ist in Kauf zu nehmen, dass anteilig die Fahrbahnmitte der Bahnhofstraße durch die Ein- und Ausbiegerelationen überfahren wird, was zu erhöhter Rücksichtnahme bzw. Aufmerksamkeit bei Begegnungsfällen führt.

Trotz der geringen Verkehrsrelationen, die für diese Einmündungssituation bei dem derzeit vorhandenen bzw. avisierten Firmenspektrum wahrscheinlich sind, hat die Stadt Coswig (Anhalt) zur Überprüfung der computersimulierten Schleppkurvenverläufe einen örtlichen Fahrversuch durch Sattelzüge mit 3-achsigem Sattelaufleger durchführen und dokumentieren lassen. Im Ergebnis wurde die Geometrie der gegenwärtig vorhandenen Einmündungssituation in ihren Ausbauparametern als ausreichend für v. g. Fahrzeuggröße festgestellt. Daraus resultiert, mit Blick auf die gegenwärtig am Standort vertretenen Unternehmen, gegenwärtig kein Handlungsbedarf i. S. einer Erweiterung der Fahrbahnflächen im Einmündungsbereich Bahnhofstraße / B 187. Die erweiterte Festsetzung der Verkehrsfläche im Bebauungsplan, um ggf. bei zukünftig anderen Unternehmen mit anderen Fahrzeugen und Verkehrsraumbedarfen

anpassend reagieren zu können, bleibt von der aktuellen Entscheidung die Einmündungssituation wie vorliegend zu belassen, unberührt.

Ansonsten wird die Anlage von öffentlichen Straßen zur Erschließung des Gewerbegebietes im vorliegenden Bebauungsplan nicht erforderlich.

Hinweis: Der Ausbau des straßenbegleitenden Radweges entlang der B 187 mit der Nr. 009\_016 ist laut ländlichem Wegekonzept des Landes Sachsen-Anhalt geplant. Baulastträger für dieses Vorhaben ist die Bundesrepublik Deutschland, vertreten durch die Straßenbauverwaltung Sachsen-Anhalt, Landesbetrieb Bau, Niederlassung Ost. Die festgesetzte Verkehrsflächenbreite beinhaltet bereits die räumlichen Erfordernisse für die Anlage des straßenbegleitenden Radweges. Bei baulichen Veränderungen im Einmündungsbereich der Bahnhofstraße ist eine Straßennutzungsvereinbarung mit dem Landesbetrieb Bau, Niederlassung Ost abzuschließen; die einschlägigen Rechtsvorschriften, insbesondere die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zur Straßenverkehrsordnung, sind zu beachten.

#### - Park- und Stellplatzflächen

Die erforderlichen Stellplätze werden durch Flächen bzw. Garagen im Zuge der Baugenehmigungsverfahren auf den bebauten Grundstücken nachzuweisen sein.

Die Festsetzung von Parkplätzen im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen wird im vorliegenden Fall als nicht erforderlich erachtet, da die Verkehrsfläche der Bahnhofstraße vorrangig der Erschließung der angrenzenden Gewerbegrundstücke, wie der im vorliegenden Plangebiet, dient. Es kann somit davon ausgegangen werden, dass betriebsbezogene Verkehre auf den Grundstücksflächen des Gewerbegebietsgrundstücks Abstellmöglichkeiten finden werden.

#### - Nahverkehr

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt unmittelbar an Bahnanlagen. Es handelt sich hierbei um die Bahnstrecke 6207 Horka – Roßlau im Bereich von Bahn-km 222,7 bis 222,9. Durch die DB Netz AG ist die Erneuerung des Bahnübergangs im Bereich Bahn-km 222,67 vorgesehen.

In unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet befindet sich der Haltepunkt Klieken der Deutschen Bahn AG. Der Bahnhaltepunkt Klieken bietet mit seiner Lage im Netz des Schienenpersonennahverkehrs (SPNV) eine unmittelbare Zu- bzw. Abfahrtsmöglichkeit für Beschäftigte auch im Bereich des vorliegend festgesetzten Gewerbegebietes. Es wird diesbezüglich auf die umweltfreundliche und alternative Ab- und Anreisemöglichkeit im Taktverkehr verwiesen.



### **3.4 Ver- und Entsorgung**

Die Müllentsorgung für Hausmüll u. ä. wird durch den Landkreis Wittenberg veranlasst. Für Sonderabfälle ist der Erzeuger selbst verantwortlich. Die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr können die künftigen Baugrundstücke über die Bahnhofstraße direkt anfahren und auf diesen wenden. Hierzu ist im Bebauungsplan über eine entsprechende textliche Festsetzung eine Regelung, welche auf die räumlich beengte Situation Bezug im Bereich der Bahnhofstraße nimmt, getroffen worden.

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

Für den gesamten Plangeltungsbereich sind die Anschlüsse an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsnetze vorhanden bzw. müssen entsprechend den betrieblichen Erfordernissen erneuert, umverlegt und ausgebaut werden. Das Gelände des ehemaligen Telekomlagers ist abwasserseitig zentral erschlossen. Für die Abwasserbeseitigung besteht Anschluss- bzw. Benutzungszwang entsprechend der §§ 3 und 4 der Satzung über die Abwasserbeseitigung und den Anschluss an die öffentliche Abwasserbeseitigungsanlage des Abwasserzweckverbandes Coswig/Anhalt. Die Umnutzung des Grundstückes ist durch den neuen Eigentümer beim Abwasserverband Coswig/Anhalt anzuzeigen.

Das auf den Privatgrundstücken anfallende Oberflächenwasser muss grundsätzlich vor Ort zurückgehalten werden. Hierzu wurden bereits in der Vergangenheit entsprechende Versickerungsmulden angelegt.

Die notwendigen Niederschlagswasserrückhaltmaßnahmen, im Sinne von Retentionsflächen, wurden dauerhaft im Kontext vorliegenden Bebauungsplanes festgesetzt. Diese Flächen sind bewusst nicht vordergründig als Feuchtbiotope im Bebauungsplan festgesetzt worden, sondern es wurde der in Frage kommende Bereich mit der T-Linien-Signatur in Überlagerung mit der Signatur "Gewerbegebiet" gewählt, um die Aspekte des Bodenschutzes hinreichend zu verdeutlichen.

Auf Grund des hohen Versiegelungsgrades des Plangebietes ist mit dem Anfall von erheblichen Niederschlagsmengen zu rechnen. Insofern ist darauf zu achten, dass die Anlagen zur Versickerung des Oberflächenwassers dauerhaft ihre Funktion erfüllen können. Für die Versickerung von Oberflächenwasser wurde bereits eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 11 WG LSA erteilt. Diese geht auf den Rechtsnachfolger (Gewerbegebietsnutzer) über und bedarf keiner erneuten Antragsstellung. Bei dem hier erteilten Recht handelt es sich um die Beseitigung von unverschmutztem Niederschlagswasser (Reg.-Nr. 55-6263/1-09/29/94 vom 05. Mai 1994, erteilt durch die untere Wasserbehörde). Der neue Inhaber der Erlaubnis hat den Übergang der Wasserbehörde gemäß § 11 WG LSA anzuzeigen. Vor dem Übergang der Erlaubnis ist zu prü-

fen, ob der Benutzungstatbestand zur Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser erhalten bleibt oder ob durch den veränderten Anlagenbetrieb Niederschlagswasser anfällt, welches vor der Versickerung aufbereitet werden muss.

Darüber hinaus befinden sich in den vorhandenen, das Gewerbegebiet tangierenden Erschließungsanlagen, die für die Erschließung des Baugebietes notwendigen Medienträger.

Es wird darauf hingewiesen, dass auf Grund der Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes Beitragstatbestände entsprechend der Verbandssatzung des Abwasserverbandes Coswig (Anhalt) begründet werden.

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

#### Allgemein gilt:

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

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

### **3.5 Brandschutz**

Die Löschwasserversorgung wird über Hydranten in Form von Über- und Unterflurhydranten im Plangebiet gewährleistet. Die Hydranten liegen im Bereich einer Trinkwasserleitung der Stadtwerke Coswig/Anhalt. Messungen ergaben, dass ca. 40 m<sup>3</sup>/h zur Verfügung stehen.

Der Löschwasserbedarf ist für den Löschbereich in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung im Rahmen des Bauge-

nehmungungsverfahren zu ermitteln. Laut DVWG-Regelwerk, Arbeitsblatt 405 ergibt sich für Gewerbe- und Industriegebiete bei kleiner Gefahr der Brandausbreitung ein Löschwasserbedarf von 96 m³/h, bei mittlerer bis großer Gefahr der Brandausbreitung ein Löschwasserbedarf von 192 m³/h.

Bei der vorliegend avisierten Nutzung wird nach Einschätzung der Stadt Coswig (Anhalt) 96 m³/h über 2 Stunden vorzuhalten sein. Da im öffentlichen Netz, wie v. g., nur 40 m³/h zur Verfügung stehen, ist die Differenz durch eine Löschwasserbevorratung im Bereich des Gewerbegebietes durch den jeweiligen Nutzer abzusichern. Dies kann durch Zisternen, Bohrbrunnen oder Löschwasserteiche erfolgen. Die genaue Löschwassermenge, welche sich in Abhängigkeit von der Nutzung als notwendig vorzuhalten zeigt, ist mit der zuständigen Brandschutzstelle des Landkreises Wittenberg im bauordnungsrechtlichen Baugenehmigungsverfahren abzustimmen.

### **3.6 Immissionsschutz**

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

Auf Grund der Lage des Baugebietes sind in Bezug auf die avisierte Nutzung durch ein Schwerlasttransportunternehmen keine störenden Nachbarschaften zu erwarten. D. h., bei Befahrung des Betriebsgeländes von täglich maximal 3 – 4 Schwerlastfahrzeugen ist auch bei der Nutzungszeit des Fahrverkehrs von ca. 22.00 Uhr Sonntag abends bis 22.00 Uhr Freitag abends nicht mit negativ wirkenden Immissionsbelastungen, die eine Überschreitung der in der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau genannten Orientierungswerte für Wohngebiete zur Folge hätten, zu rechnen (für Wohngebiete/ Kleinsiedlungsgebiete von 55 dB (A) tagsüber und 40 dB (A) nachts).

Der Abstandserlass Sachsen-Anhalt (RdErl. des MU vom 26.08.1993, veröffentlicht im MdL LSA Nr. 67 vom 03.11.1993) orientiert in Bezug auf Speditionen aller Art sowie Betriebe zum Umschlag größerer Gütermengen auf Abstände von 300 m zu Reinen Wohngebieten bzw. auf 200 m zu Allgemeinen Wohngebieten/Kleinsiedlungsgebieten im Sinne eines vorbeugenden Immissionsschutzes.

Mit der hier vorliegenden Standortkonstellation mit einem Abstand von ca. 200 m zur nächstgelegenen Wohnbebauung am nördlichen Rand der Ortschaft Klieken (Bahnhofstraße, Zur Tanne) wird der Abstandserlass im Wesentlichen eingehalten. Zudem ist der Ort durch eine ca. 100 m breite Waldfläche von der B 187 und dem nördlich davon gelegenen Plangebiet abgeschirmt. Sollten zukünftig andere, emissionsträchtigere Nutzungen als die gegenwärtig in Rede stehende im Plangebiet Raum greifen, ist im Zweifel eine anlagenbe-

zogene Ausbreitungsrechnung im Sinne der TA-Lärm im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens zu beauftragen.

### **3.7 Landschaftspflege und Grünordnung**

Durch den vorliegenden Bebauungsplan finden im Zuge der Umsetzung Eingriffe in Natur und Landschaft statt. Zu deren Minimierung und Ausgleich sollen sich ökologische bzw. landschaftsästhetische Leitgedanken in Planung und Ausführung niederschlagen.

Der Eingriffstatbestand ist beim aktuellen Vorhaben gegeben, insofern weitere Bodenflächen durch Versiegelung in Anspruch genommen werden. Zur Ermittlung, Bewertung und Kompensation verpflichtet die Eingriffsregelung gemäß §§ 18ff BNatSchG i. V. m. §§ 18 NatSchG LSA im Zusammenwirken mit § 1a BauGB. Neben konkreten Angaben über Art und Umfang des zu erwartenden Eingriffs werden Aussagen über entsprechende Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen vorgenommen und im Umweltbericht näher ausgeführt. Da es sich im vorliegenden Fall wegen der bereits erheblichen Überprägung des Gebietes nur noch um geringfügige zusätzliche Eingriffe handelt, findet die Kompensation durch Aufwertungsmaßnahmen im Plangebiet selbst statt. Vorhandene Freiflächen werden weitestgehend erhalten und durch ergänzende Bepflanzung aufgewertet. Die bereits bestehenden Versickerungsmulden werden weitergeführt und begrünt. Insgesamt soll ein durchgängiger Grünstreifen aufgebaut werden, der das Gelände umschließt und in die Struktur der umgebenden Landschaft besser einpasst bzw. von der Bundesstrasse abgrenzt.

### **3.8 Altlasten, Ablagerungen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist laut Altlastenkataster für den Landkreis Wittenberg keine Altlastenverdachtsfläche (ALVF) zu verzeichnen. Demzufolge besteht kein Verdacht auf schädliche Bodenverunreinigungen.

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

### **3.9 Baugrund/Hydrogeologische Verhältnisse<sup>5</sup>**

Der Standort des Bebauungsplanes befindet sich geomorphologisch im Übergangsbereich der Südausläufer des Hohen Fläming zum Nordrand des Breslau-Magdeburger Urstromtales, welches die Hauptabflussbahn des letzten Eisvorstoßes der Saale-Kaltzeit bildet. Der Bereich der Südausläufer des Hohen Fläming wird durch ein Endmoränengebiet bedeckt, das sich aus ausge-

---

<sup>5</sup> unter Verwendung von Auszügen aus: Gutachten zu den Baugrund- und Gründungsverhältnissen, Ingenieurbüro für Baugrunduntersuchungen Röcke und Stöber, Dessau, 11.01.1993 sowie hydrologisches Gutachten, Ingenieurbüro für Baugrunduntersuchungen Rainer Röcke, Dessau, 20.01.1994

dehnten Sanderflächen und eingelagerten Geschiebemergelhorizonten zusammen setzt. In Folge der glazial-tektonischen Überprägung des Gebietes sind jedoch die Lagerungsverhältnisse kompliziert und gestört. Auffaltungen von Geschiebemergel und tertiären Schichten sind nicht ausgeschlossen. Ca. 400 m südwestlich vom Standort befindet sich das holozäne Elburstromtal, das niveaubezogen ca. 20 m tiefer liegt.

Nach den Ergebnissen der Baugrundaufschlussarbeiten ist die Baugrundsichtung im Wesentlichen einheitlich aufgebaut; sie entspricht der ingenieurgeologischen Situation. Die anstehenden Sande weisen eine gute Tragfähigkeit bei geringer Zusammendrückbarkeit auf. Sie sind nicht frostveränderlich und als Untergrund für Verkehrsflächenbefestigungen geeignet. Der anstehende, nicht bindige Erdstoff eignet sich als Unterbettungs- und Verfüllmaterial in der Rohrleitungszone sowie als Auf- und Hinterfüllung. Die Aushubmassen können gemäß DIN 18300 wieder eingebaut und verdichtet werden.

Bis unter 6 m Gelände wurde im Januar 1993 kein Grundwasser angeschnitten. Bei einer Brunnenbohrung wurde das Grundwasser in einer Tiefe von 13 m unter Gelände eingemessen. Die Grundwasserfließrichtung verläuft in südwestlicher Richtung zur Elbe hin. Da Fundamente baulicher Anlagen, wie v. g. nicht mit Grundwasser in Berührung kommen dürften, sind keine besonderen Betonkorrosionsschutzmaßnahmen erforderlich. Seitens der Gutachter wird eingeschätzt, dass auch bei schwankenden Grundwasserverhältnissen in jedem Fall der Grundwasserspiegel tiefer als 10 m unter GOK anzutreffen sein dürfte.

### 3.10 Flächenübersicht

	<b>3,32 ha</b>	<b>100%</b>
- <u>Baugebiete</u> Gewerbegebiet	2,74 ha	82,53%
- <u>Verkehrsflächen</u> Straßenverkehrsflächen, öffentlich	0,36 ha	10,84%
- <u>Grünflächen</u> Grünflächen, privat	0,22 ha	6,63%

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

### 4.1 Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechtes

Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechtes für Grundstücke, die als Verkehrsflächen festgesetzt sind, ist abgeschlossen. Die Stadt Coswig (Anhalt) ist

Eigentümer der Bahnhofstraße, von welcher aus die Erschließung der Gewerbegrundstücke erfolgt.

#### **4.2 Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes**

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

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

Der Ausbau der im Plangebiet festgesetzten Straßen und Wege wurde durch die Stadt Coswig (Anhalt) bzw. die ehemals selbstständige Gemeinde Klieken bereits abgeschlossen. Anpassungsmaßnahmen im Einmündungsbereich Bahnhofstraße / B 187 können sich als erforderlich erweisen und sind im Ergebnis einer Straßennutzungsvereinbarung mit dem Landesbetrieb Bau, Niederlassung Ost durch die Stadt Coswig (Anhalt) herzustellen.

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

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

- der Umlegung,
- der Grenzregelung oder
- der Enteignung in Betracht,

wenn eine vertragliche Regelung im Einzelfall nicht zu erreichen ist.

### **5. FINANZIERUNG DER VORGESEHENEN MASSNAHMEN**

Der Ausbau der im Plangeltungsbereich festgesetzten Straßen und Wege wurde durch die Stadt Coswig (Anhalt) bzw. die ehemals selbstständige Gemeinde Klieken vorgenommen. Sie haben die Maßnahmen finanziert. Die Kosten wurden nach dem geltenden Erschließungsrecht verteilt und über die Anliegerbeiträge/den Grundstücksverkehr erhoben.

Weitere Erschließungskosten betreffen ausschließlich Anschlussbeiträge bzw. Anschlusskosten an die technische Infrastruktur, ggf. Ausbaumaßnahmen zur Aufweitung der Einmündungssituation B 187 / Bahnhofstraße.

### **6. MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

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

## 7. VERFAHRENSVERMERK

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 22 "Gewerbegebiet ehemaliges Telekomlager" hat zum Verfahrensstand Entwurf, gemäß § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB, vom 12.04.2010 bis zum 17.05.2010 öffentlich ausgelegen.

Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zu dem Bauleitplanverfahren eingegangenen Anregungen in der Sitzung am 21.10.2010 durch den Stadtrat der Stadt Coswig (Anhalt) als Begründung gebilligt.

Coswig (Anhalt), den 21.10.2010

*Bob*

(Bürgermeisterin)

**Die Bürgermeisterin  
Stadt Coswig (Anhalt)**

Am Markt 1

06869 Coswig (Anhalt)

Tel. (03 49 03) 61 00

Fax (03 49 03) 6 10 58

