

**Zusammenfassende Erklärung
zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Elbeblick" der Stadt Coswig (Anhalt)
in der Fassung vom: 26.09.2025**

**STADT COSWIG (ANHALT)
BEBAUUNGSPLAN NR. 15
"ELBEBLICK"
2. ÄNDERUNG
ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG
gemäß § 10a Abs. 1 BauGB**

26.09.2025

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB über das Ergebnis des Gesamtverfahrens zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Elbeblick" der Stadt Coswig (Anhalt)

1. PLANUNGSZIEL

Die nachfolgende Zusammenfassende Erklärung gibt Auskunft im Rahmen der Bekanntmachung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Elbeblick" der Stadt Coswig (Anhalt) über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden; des Weiteren, wie das Planwerk nach der Abwägung mit den geprüften und im Verfahren angeregten, anderweitigen Planungsmöglichkeiten beschlossen wurde.

Das Planungsziel der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Elbeblick" bestand darin, das Baurecht für den Ersatzneubau eines bisher "kleinflächigen" Lebensmitteldiscountmarktes, verbunden mit einer Erweiterung der Verkaufsfläche, bereitstellen zu können. Für den bestehenden Lebensmittelmarkt kann am Standort südlich der Roßlauer Straße kein nachhaltiger wirtschaftlicher Betrieb mehr sichergestellt werden, da der bestehende Marktstandort aufgrund seiner in die Jahre gekommenen Baustruktur und den Sortimentspräsentationsmöglichkeiten zunehmend geringere Konkurrenzfähigkeit am Markt besitzt. Letzteres hängt auch zusammen mit der Ertüchtigung bzw. Modernisierung oder dem Neubau weiterer Lebensmittelversorgungsmärkte im Stadtgebiet, insbesondere im Hinblick auf die hier vertretenen Möglichkeiten einer zeitgemäßen Warenpräsentation.

Der Lebensmittelmarkt am bestehenden Standort stellt ein wichtiges Element im gesamtstädtischen Zusammenhang hinsichtlich der Versorgungsinfrastruktur mit Waren des kurzfristigen (täglichen) Bedarfs für den hieran angebotenen Teil des Stadtgebietes von Coswig (Anhalt) dar. Voraussetzung für die Zulässigkeit eines großflächigen Lebensmittelmarktes am Bebauungsplanstandort waren entsprechende Regelungen zu den zulässigerweise handelbaren, zentrenrelevanten Sortimenten der Nahversorgung, um keine schädlichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Altstadt vorzubereiten. Die Ergebnisse der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Coswig (Anhalt) wurden der Planung zugrunde gelegt.

Des Weiteren war Gegenstand der 2. Änderung ein bislang festgesetztes Mischgebiet in ein Allgemeines Wohngebiet zu ändern, da die erteilten Baugenehmigungen die Durchmischung, wie ursprünglich vorgesehen, nicht erbracht hatten, sondern nahezu ausschließlich das Wohnen als Nutzung am Standort vertreten ist.

Ferner waren Grünflächenfestsetzungen anzupassen und im Eigentumsbezug von öffentlich in privat zu ändern. In diesem Zug erfolgte auch die Anpassung von Baugrenzen im Verhältnis zu einer neu festgesetzten öffentlichen Straßen-

verkehrsfläche, die vormalig als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit im Bebauungsplan gesichert war. Damit war es ebenfalls Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Elbeblick" bislang erteilte, vom Ursprungsbebauungsplan abweichende Baugenehmigungstatbestände aufzufangen, vor allem aber dem kurzfristigen Entwicklungsbedarf im Einzelhandel im Plangebiet Rechnung zu tragen.

2. BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE UND DER BETEILIGUNGSVERFAHREN / ABWÄGUNG

Für die Ermittlung der von der Planung betroffenen umweltrelevanten Belange hat die Stadt Coswig (Anhalt) im Rahmen der Bearbeitung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Elbeblick" eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht dokumentiert sind (siehe Kapitel 6.). Innerhalb dieser Umweltprüfung wurden übergeordnete Planungen, wie landes- und regionalplanerische Festlegungen sowie immissionsschutzrelevante Rahmenbedingungen in Bezug auf den Planungsraum ausgewertet und durch örtliche Bestandsaufnahmen ergänzt. D. h., diese Grundlagen wurden dem Planungsziel der 2. Änderung des Bebauungsplanes gegenübergestellt. Der Marktstandort befindet sich in einem mischgebietstypisch bebauten Teil der Stadt Coswig (Anhalt). Ein direkter Bezug zur freien Landschaft der Umgebung der Stadt ist nicht gegeben, jedoch grenzt westlich an das Plangebiet der Ziekoer Bach mit randlichem Gehölzbestand an.

Der Abgleich der Umweltbelange im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vollzog sich für das vorliegende Planverfahren über 2 förmliche Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen (Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB) im April/Mai 2015 und im Juli/August 2024.

Die in den Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen vorgebrachten Anregungen zu umweltrelevanten Belangen betrafen in erster Linie Beurteilungen von Auswirkungen des beabsichtigten Vorhabens (Lebensmittelverbrauchermarkt) im Hinblick auf mögliche Fragen der schadlosen Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers aufgrund der zulässigen Bodenversiegelung. Die Thematik der schadlosen Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers wurde über entsprechende Kapazitäten in den öffentlichen Abwasserleitungssystemen für den vorliegenden Standort gelöst.

Darüber hinaus wurde einvernehmlich mit der oberen Immissionsschutzbehörde die Nachweisführung zum Schallimmissionsschutz einschließlich der eventuellen Konkretisierung durch technische und organisatorische Maßnahmen geregelt und über entsprechende Festsetzungen mit einer Geräuschkontingentierung dafür gesorgt, dass schutzwürdige Nachbarwohnbereiche durch die Erweiterung des Nahversorgungsstandortes keine Beeinträchtigungen erfahren. Hierzu zählt auch, dass die Schallabstrahlung aus dem Sonstigen Sondergebiet "Nahversorgung" heraus mit Richtungssektoren festgesetzt wurde, welche im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes anlagenbezogen in

die Baugenehmigung Eingang finden. Optional wurden aktive Lärmschutzmaßnahmen gegenüber östlich des Plangebietes gelegenen schützenswerten, wohnungsnahen Freiräumen festgesetzt.

Darüber hinaus wurde durch die untere Forstbehörde die mögliche Waldeigenschaft des unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Bewuchses des Ziekoer Bachs hinterfragt. Nach erneuter örtlicher Inaugenscheinnahme konnte im Rahmen der Abwägung die Waldeigenschaft ausgeschlossen werden, auch da der Plangeltungsbereich der 2. Änderung im in Rede stehenden Bereich den Gehölzbestand in keiner Weise dezimiert.

Alle Anregungen zu umweltrelevanten Belangen konnten (teilweise durch Hinweise) in der Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes im Ergebnis der Abwägung berücksichtigt werden. Grundsätzlich konnten vor allem Anregungen im Verfahren keinen Niederschlag finden, wenn sie sich auf die konkrete Objektplanung im Rahmen der Umsetzung bezogen.

Die vorgenannten und alle weiteren Anregungen und Hinweise wurden gemäß § 1 Abs. 7 BauGB durch den Stadtrat der Stadt Coswig (Anhalt) in den Stadtratssitzungen am 05.12.2024 sowie mit Ergänzung am 06.03.2025 abgewogen. In gleicher Sitzung wurde der Satzungsbeschluss gefasst. Eine Genehmigung der 2. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 2 BauGB wurde erforderlich, da diese nicht aus einem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt ist. Die Genehmigung wurde durch die höhere Verwaltungsbehörde (Landkreis Wittenberg) unter Aktenzeichen 63-01759-2025-40 mit Datum vom 17.07.2025 ohne Auflagen erteilt. Die ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Elbeblick" erfolgte im Amtsblatt der Stadt Coswig (Anhalt) am 25.09.2025. Damit wurde die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Elbeblick" rechtskräftig.

Es besteht seitens der Stadt Coswig (Anhalt) die Überzeugung, dass sich die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Elbeblick" im Rahmen ihres Vollzuges im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in den Kontext der Nahversorgung des Gemeindegebietes integrieren lässt und ein Ausgleich der vorbereiteten Eingriffe gewährleistet werden kann.

Über ein im 3-Jahres-Rhythmus stattfindendes Monitoring erfolgt die Wirkungskontrolle der Festsetzungsgegenstände der nunmehr abgeschlossenen und durch Bekanntmachung rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Elbeblick".

Coswig (Anhalt), den 13.10.2025


Stadt Coswig (Anhalt)
Am Markt 1
06869 Coswig (Anhalt)
Tel. (03 49 03) 61 00
Bürgermeister www.coswiganhalt.de